

COMMENTAIRE

DE LA LOI DU 2 JUIN 1841

SUR LES

VENTES JUDICIAIRES

DE

BIENS IMMEUBLES

SUIVI

DU TARIF DES FRAIS ET DÉPENS,

PAR

M. Eugène Persil,

DÉPUTÉ DE L'ARRONDISSEMENT DE CONDOM (GERS),

Substitut du procureur général près la cour royale de Paris

PARIS,

JOUBERT, LIBRAIRE-ÉDITEUR,

Rue des Grès, 14, près de l'École de Droit.

1842.

COMMENTAIRE

DE LA LOI DU 2 JUIN 1841

SUR LES

VENTES JUDICIAIRES

DE

BIENS IMMEUBLES

PAR

M. Eugène Persil,

DÉPUTÉ DE L'ARRONDISSEMENT DE CONDOM (GERS),
Substitut du procureur général près la cour royale de Paris

PARIS,

JOUBERT, LIBRAIRE-ÉDITEUR,
Rue des Grès, 14, près de l'École de Droit.

1841.



COMMENTAIRE

De la Loi du 2 juin 1841

SUR LES

VENTES JUDICIAIRES

DE

BIENS IMMEUBLES.

CORBEIL, IMP. CRÉTÉ.

Depuis long-temps les jurisconsultes demandaient la révision du titre de la saisie immobilière (1).

La loi était surchargée de délais exagérés, de formalités nombreuses qui arrêtaient sans aucune utilité la marche de la procédure (2). Tout ce luxe de précautions gênantes diminuait l'im-

(1) M. Dupin s'exprimait ainsi dans une note qui accompagnait le discours de rentrée prononcé le 7 novembre 1833 : « Dans le code de procédure, le titre des *Saisies immobilières* devrait être simplifié. On en a reconnu la nécessité dans l'expropriation pour cause d'utilité publique; elle se fait également sentir pour l'expropriation ordinaire. Les frais ruinent le débiteur, les délais tuent le créancier, la fiscalité elle-même, en courant après de petits droits, éloigne la perception finale d'un droit de mutation supérieur à tout ce que la chicane peut produire en incidents mesquins. Au milieu de ce dédale de formalités minutieuses, les hommes ne peuvent plus compter sur l'exécution fixe de leurs engagements; et le sol, qui constitue le plus solide de tous les gages, est toutefois celui auquel on se fie le moins par la difficulté extrême de faire exécuter le contrat. »

(2) Les nombreuses formalités dont on avait entouré les saisies et les

portance de la propriété foncière qui aurait dû être considérée comme le gage offrant les plus sûres garanties.

Les capitalistes ne livraient alors leur argent qu'en imposant les plus dures obligations, comme dédommagement des difficultés dont la loi les menaçait pour l'époque du remboursement. C'était en définitive le débiteur qui était victime de toutes les précautions que le législateur avait voulu prendre dans son intérêt. Il trouvait avec peine l'argent dont il pouvait avoir besoin, et encore à des conditions qui empiraient sa position.

La nouvelle loi a amélioré, sans aucun doute, le titre de la saisie immobilière. Elle a fait disparaître des formalités qui étaient jugées et condamnées depuis long-temps. La diminution des délais et l'économie des frais ont été obtenues (1). La pratique découvrira encore bien

---

autres ventes rendaient les procédures inconciliables entre elles, éternelles, ruineuses, et l'expropriation presque impossible. Sous le prétexte de ne pas toucher légèrement à la propriété, on la rendait inviolable dans les mains du débiteur qui l'avait engagée. — M. Persil, rapport fait à la chambre des pairs, p. 2.

(1) Suivant le code de procédure, *la poursuite se composait:*

1° Du commandement;

2° Du procès-verbal de saisie;

3° De la transcription de la saisie à la conservation des hypothèques;



des imperfections, bien des difficultés que le législateur ne pouvait pas soupçonner, et que les circonstances seules révèleront.

Dès à présent, pourtant, on peut dire que le législateur n'a pas osé porter aussi loin la ré-

---

4° De la transcription au greffe du tribunal;

5° De la dénonciation au saisi;

6° De l'insertion d'un extrait de la saisie au tableau placé dans l'auditoire du tribunal;

7° De l'insertion de cet extrait dans les journaux;

8° De l'affichage dans divers lieux;

9° De la notification, aux créanciers inscrits, du placard d'affiches;

10° De la transcription de ce placard;

11° Du dépôt du cahier des charges au greffe;

12° De la publication à l'audience du cahier des charges de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire;

13° De nouvelles annonces dans les journaux et de nouveaux placards huit jours au moins avant l'adjudication préparatoire;

14° De l'adjudication préparatoire;

15° De nouvelles annonces et nouveaux placards dans les quinze jours de cette adjudication;

16° Enfin de l'adjudication définitive.

La nouvelle loi a conservé :

1° Le commandement;

2° La saisie;

3° La dénonciation au saisi;

4° La transcription au bureau des hypothèques;

5° Le dépôt du cahier des charges au greffe;

6° Une sommation au saisi d'assister à la publication et lecture de ce cahier;

7° Pareille sommation aux créanciers inscrits;

8° Transcription de cette sommation en marge de la transcription de la saisie;

9° Jugement qui donne acte de la publication, statue sur les incidents, et fixe le jour de l'adjudication;

10° Annonces, dans le journal à ce destiné, du jour, des conditions de l'enchère et de l'adjudication;

11° Affiches et placards contenant la même indication;

12° L'adjudication.

forme que le lui conseillaient des jurisconsultes éminents. On aurait dit souvent qu'il avait peur de son œuvre. Les grandes questions ont été presque toujours écartées, et on s'est contenté de la révision des détails. Deux grands principes seulement ont été formulés; l'un concerne le privilége du vendeur, l'autre regarde la voie parée. Et encore, pour arriver à ce résultat, que de craintes il a fallu surmonter, que d'hésitations il a fallu vaincre? Peut-être l'excuse de ces craintes, de ces hésitations se trouve-t-elle dans le sentiment qu'avaient les chambres, que leur œuvre était incomplète, qu'elle devait se rattacher à d'autres projets sur lesquels la délibération se porterait nécessairement un jour. En effet, le grand tort du gouvernement est d'avoir détaché la réforme de la procédure sur la saisie immobilière de la réforme du régime hypothécaire. Celle-ci doit aussi arriver. Déjà l'attention des cours royales a été appelée sur la refonte de cette importante partie de notre législation. Des questions qui ont été présentées, effleurées lors de la dernière discussion, reviendront quand il s'agira de discuter notre régime hypothécaire. Les nouvelles dispositions qui seront adoptées devront être coordonnées avec le titre relatif à la saisie

immobilière. Il faudra bien que la discussion s'engage sur les hypothèques occultes, c'est-à-dire sur les hypothèques dispensées d'inscription. Elles seront vivement attaquées, peut-être succomberont-elles ; peut-être aussi les maintiendra-t-on pour les ventes volontaires et sentira-t-on la nécessité d'apporter un tempérament à l'état actuel pour les aliénations forcées, de revenir à l'ancienne législation et de décider que *l'adjudication purge toutes les hypothèques*. Ce n'est là qu'un exemple que nous citons. Plusieurs cas pareils pourront se présenter. On sentira alors le tort que l'on a eu de diviser deux parties qui devaient nécessairement se lier.

Malgré les regrets que nous venons d'exprimer, nous ne sommes pas moins disposé à rendre justice aux bienfaits de la nouvelle loi, à lui tenir compte des améliorations qu'elle a apportées. Mais enfin, comme toute œuvre humaine, elle a ses imperfections. Elle n'a pas prévu toutes les difficultés que les faits feront surgir. Elle donnera, comme toute autre loi, lieu à diverses interprétations. Il faut donc se bien pénétrer des intentions du législateur, des motifs qui ont fait adopter les diverses dispositions. Il est bon de connaître les consé-

quences que le législateur a voulu tirer du principe. C'est le besoin d'interprétation qui amène les traités, les commentaires.

Le meilleur guide pour un ouvrage de droit est, sans contredit, l'exposé des raisons qui ont motivé les dispositions soumises à l'interprétation. C'est là que l'on s'éclaire sur les véritables intentions du législateur; que l'on trouve l'explication d'un article, que l'on se rend compte de la portée qui lui a été donnée. Les discussions qui ont eu lieu dans le sein des chambres doivent être aussi consultées avec soin. Souvent elles ont fait naître des dispositions auxquelles le gouvernement n'avait pas pensé, elles ont amené des changements de rédaction qui augmentent ou diminuent l'importance du projet du ministre. Il est donc nécessaire de consulter ces discussions; car elles donnent l'intelligence d'un grand nombre de dispositions.

Nous avons senti l'avantage qu'il y aurait à mettre à côté des articles de la nouvelle loi, les passages les plus importants des rapports faits à la chambre des pairs et à la chambre des députés. Le lecteur aura ainsi sous la main et la disposition et ses motifs. Il lui sera plus

facile, en se pénétrant de ceux-ci, de résoudre les difficultés qu'il aura à décider.

Nous n'avons pas eu la prétention de faire un ouvrage complet, et qui puisse défier la critique. Notre ambition a été d'être utile aux personnes qui, chargées d'appliquer la nouvelle loi, n'en connaîtraient pas encore parfaitement l'esprit et la portée.

Nous avons employé tous nos efforts pour atteindre au modeste succès que nous voulions obtenir.

DES VENTES JUDICIAIRES

DE

BIENS IMMEUBLES.

SOMMAIRE.

1. Utilité des formalités prescrites pour la saisie immobilière.
2. Leur nécessité, même quand il s'agirait d'un comptable de l'État.
3. Opinion de M. le procureur-général Dupin et arrêt de la Cour de cassation, sur la question de savoir si on peut stipuler dans une obligation hypothécaire qu'à défaut de paiement à l'échéance, le créancier aura le droit de faire vendre l'immeuble hypothéqué, sans observer les formalités de la saisie-immobilière.
4. Désignation des biens dont on peut poursuivre l'expropriation.
5. Les actions en rescision ou en réméré peuvent-elles être saisies immobilièrement?
6. Le droit de saisir immobilièrement les bâtiments construits par l'usufruitier appartient aux créanciers du nu-propriétaire.
7. Les créanciers de l'usufruitier ont le même droit à l'égard de la jouissance des biens soumis à l'usufruit.
8. Il est refusé aux créanciers du fermier ou du locataire sur les bâtiments construits par ceux-ci.
9. *Quid* à l'égard des créanciers du propriétaire?
10. La part indivise d'un co-héritier dans les immeubles d'une succession ne peut être mise en vente par ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation.
11. Cette prohibition s'applique-t-elle aussi bien à l'indivision résultant d'un achat en commun qu'à l'indivision entre co-héritiers?

1

31. Le juge permettra de saisir les immeubles non hypothéqués quand il se sera convaincu de l'insuffisance des biens hypothéqués.
32. Le créancier qui, contrairement à l'art. 2209, a fait opérer une saisie sur les immeubles non hypothéqués, doit en supporter les frais.
33. Quand la vente forcée des biens situés dans divers arrondissements peut-elle avoir lieu? Où se suit-elle?
34. Motifs des dispositions de l'art. 2210.
35. Si les biens situés dans divers arrondissements font partie d'une seule et même exploitation, la vente doit être provoquée simultanément.
36. Silence du code civil sur le cas où tous les immeubles réunis n'équivalent pas à l'importance de la dette. — Loi du 14 nov. 1808.
37. Contradiction apparente entre l'art. 2210 et l'art. 2211.
38. Le débiteur peut demander la discontinuation des poursuites, s'il justifie par baux authentiques que le revenu net et libre de ses immeubles pendant une année suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier. La discontinuation pourra être autorisée par le juge, sauf à être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.
39. Les baux produits doivent être nécessairement authentiques.
40. Cette faculté accordée au débiteur n'est pas restreinte au cas où le revenu proviendrait des immeubles saisis.
41. Les juges sont libres d'autoriser ou refuser la discontinuation des poursuites.
42. En vertu de quels titres la saisie immobilière peut avoir lieu.
43. Définition du titre authentique.
44. On peut, en vertu d'un exécutoire de dépens, faire procéder à une saisie immobilière.
45. Une saisie immobilière sera-t-elle poursuivie valablement en vertu de la copie signifiée d'un arrêt qui contient des dispositions distinctes au profit de plusieurs parties, quand l'exécution sur cette copie a été autorisée par ordonnance de la cour rendue au bas de la requête?
46. *Quid*, si le débiteur reconnaît dans un acte authentique une dette dont l'existence n'était constatée que par un acte sous seing privé.
47. *Quid*, si le titre contient délégation au profit du créancier?
48. *Quid*, si le créancier a deux titres dont l'un est insuffisant?
49. La dette doit être certaine et liquide. Quand une dette est-elle certaine, quand est-elle liquide?
50. Différence entre l'art. 551 du code de procédure et l'art. 2213 du code civil.
1. En vertu de quels jugements peut-on procéder à la saisie immobilière?

52. Les poursuites ne pourraient avoir lieu en vertu d'un jugement susceptible d'appel dans la huitaine qui suit le jour du jugement.
53. Pour que l'adjudication ait lieu, il faut que le jugement soit passé en force de chose jugée.
54. La poursuite ne s'exerce pas en vertu de jugements rendus par défaut durant le délai de l'opposition.
55. Le délai de l'opposition doit, pour la saisie, être restreint à la huitaine qui suit la signification.
56. La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due.
57. Pour l'expropriation des biens de son débiteur, le créancier mineur est représenté par son tuteur.
58. Le mineur émancipé est assisté de son curateur.
59. La femme mariée est représentée par son mari.
60. S'il s'agit de créances appartenant à la femme séparée de biens, ou de créances paraphernales, la femme agit avec l'autorisation de son mari, ou, à défaut de celle-ci, avec l'autorisation de justice.
61. Une société est représentée par son gérant. — S'il n'y a pas de gérant, tous les associés peuvent poursuivre l'expropriation.
62. Les syndics ont seuls le droit de poursuivre l'expropriation des biens appartenant à un failli.
63. *Quid*, si le créancier originaire a cédé son titre?
64. La cession doit-elle être faite par acte authentique?

---

1. — On ne saurait prendre trop de précautions utiles quand il s'agit de dépouiller un débiteur de ses biens. Malgré l'opinion reçue, les biens d'un débiteur sont le gage de ses créanciers, la dépossession est toujours une chose très-grave. C'est à la dernière extrémité que la loi doit la permettre. Aussi faut-il, avant d'y avoir recours, que le débiteur ait été bien averti que, s'il ne se soumettait pas à l'exécution de ses obligations, il serait procédé à la vente de ses biens, pour assurer le paiement des dettes qu'il est en retard d'acquitter. Si, malgré les avertissements qui ont été donnés conformément à la loi, les obligations ne sont pas exécutées, il n'y a pas d'autre moyen pour le

créancier que de poursuivre la vente des biens de son débiteur, en s'astreignant néanmoius aux formalités prescrites par le législateur. Le débiteur dans cette position malheureuse est encore placé sous la protection de la loi qui cherche à sauve-garder ses intérêts sans blesser pourtant ceux du créancier.

2. — Toutes les expropriations doivent être suivies suivant les formes prescrites par le code de procédure. Il en serait ainsi quand bien même il s'agirait d'un comptable de l'État (1).

3. —Avant la nouvelle loi, on a beaucoup discuté, pour savoir si on pouvait valablement stipuler dans une obligation hypothécaire qu'à défaut de paiement à l'échéance, le créancier aurait le droit de faire vendre l'immeuble hypothéqué, sans observer les formalités de la saisie immobilière.

Cette discussion n'a plus maintenant qu'une valeur historique. La difficulté est tranchée par un article de la loi actuelle. L'art. 742 prohibe toute convention qui dispenserait le créancier, à défaut de paiement à l'époque convenue, de remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière.

Il était nécessaire que le législateur, révisant cette partie de nos codes, se prononçât formellement sur une question qui divisait les cours royales. Plusieurs déclaraient une pareille clause nulle comme illicite; d'autres, au contraire, l'admettaient.

La Cour de cassation, appelée une seule fois à prononcer sur cette difficulté, avait déclaré la clause va-

---

(1) Décret du 6 janvier 1807. Voir M. Armand Dalloz, v[is] Saisie immobilière.

lable. Cette décision était conforme aux conclusions de M. le procureur-général Dupin (1).

Ce savant jurisconsulte s'exprimait ainsi : « Ce qui « frappe d'abord dans l'interdiction de la clause de « la voie parée, c'est que son annulation froisse les « deux principes les plus généraux du droit : 1° la li- « berté des conventions entre majeurs ; 2° la libre dis- « position de sa chose par le propriétaire. »

Il ajoutait plus loin : « Le propriétaire d'un im- « meuble a le droit non seulement de l'hypothéquer, « mais de l'aliéner, même à vil prix, sauf l'action « en lésion; de le vendre simplement ou à réméré et « avec la faculté qu'il conserve de n'exercer, le cas « échéant, ni l'action en lésion, ni le réméré, s'il ne « juge pas à propos d'en user et s'il préfère laisser « périmer le délai. Donc en empruntant, ou plutôt, « au lieu d'emprunter, il pourrait vendre dans ces « termes et abdiquer immédiatement la propriété « dans les mains de ses créanciers.

« Mais ordinairement qui peut le plus peut à plus « forte raison le moins. Comment donc celui qui « pourrait vendre à l'instant, à vil prix, à huis-clos, « ne pourrait-il donner pouvoir de vendre pour lui « dans un délai donné, après mise en demeure préa- « lable, avec publicité au plus offrant et dernier en- « chérisseur? S'il ne le peut, il est donc mineur ou « interdit, il n'a donc pas la libre disposition de sa « chose, il n'est donc pas libre de contracter. Le « prêteur majeur est donc aussi incapable de stipuler « dans le sens de ses intérêts, etc., etc., etc. »

(1) Sirey. 40. 1. 386.

L'honorable procureur-général paraît non seulement soutenir que la décision qu'il sollicite est conforme à la loi existante; mais il semble attaquer aussi toute disposition nouvelle qui porterait atteinte aux droits du propriétaire emprunteur. Nous examinerons, en traitant l'art. 742, si le législateur a eu raison d'interdire dans les obligations hypothécaires la faculté accordée au créancier de vendre, à défaut de paiement, l'immeuble hypothéqué sans saisie ni autres formalités.

Il est bon de remarquer que la Cour de cassation, qui s'est prononcée pour la validité de la clause interdite aujourd'hui, exigeait la triple garantie de la mise en demeure, de la publicité et de la concurrence.

4. —Maintenant, avant d'entrer dans l'examen de toutes les formalités prescrites pour la validité de la saisie immobilière, il est utile, il est logique d'indiquer quels sont les biens qui peuvent être saisis immobilièrement. L'art. 2204 du code civil s'explique ainsi : « Le créancier peut poursuivre l'expropriation « 1° des biens immobiliers et de leurs accessoires ré- « putés immeubles appartenant en propriété à son « débiteur; 2° de l'usufruit appartenant au débiteur « sur les biens de même nature. »

Cette déclaration qui, au premier coup d'œil, paraît bien simple, facile à saisir, ne laisse pas que de présenter encore quelques difficultés dans l'application. Des doutes s'élèvent, malgré les termes précis de l'art. 2204, sur la désignation des biens immobiliers et de leurs accessoires qu'il est permis de saisir.

Parmi les droits immobiliers, il en existe qui ne

peuvent pas être saisis, par exemple ceux qui sont éminemment personnels. Tels sont les droits d'usage et d'habitation (art. 631, 634 du code civil).

Il en est de même des servitudes ou services fonciers. — La servitude considérée isolément n'a aucune valeur. Elle n'en est une qu'autant qu'elle est attachée à un fonds. Dans le premier cas, l'aliénation serait illusoire ; la servitude ne serait plus qu'un droit personnel. Bien mieux, cette vente serait contraire au texte de l'art. 686 du code civil, qui veut que la servitude ne soit imposée qu'en faveur d'un fonds. Il faut donc décider que la servitude ne peut être saisie qu'avec l'héritage en faveur duquel elle est établie.

Il résulte de ces deux décisions, qui sont conformes aux principes, que pour saisir immobilièrement, les biens qui sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, il faut, en règle générale, ne pas les en séparer. Quand le droit accordé sur l'objet immobilier n'est que personnel, c'est-à-dire qu'il a été concédé en considération de la personne seulement, il ne peut être saisi immobilièrement.

5. — On a beaucoup discuté et on discute encore sur le point de savoir si les actions en rescision ou en réméré peuvent être saisies immobilièrement.

Plusieurs auteurs sont descendus dans l'arène. Un seul arrêt de cassation a été rendu. On conçoit facilement que cette espèce ne se présente pas souvent à juger. Les adjudicataires d'une action de cette nature seront toujours très-rares.

Il faut néanmoins examiner la question, quand bien même cet examen ne serait utile qu'aux intérêts de la théorie.

M. Pigeau lutte seul contre tous les auteurs (1).

En présence de l'art. 526, déclarant *immeubles* les actions qui tendent à revendiquer un immeuble; de l'art. 2204 donnant au créancier le droit de poursuivre l'expropriation des biens immobiliers appartenant à son débiteur, il demeure évident pour M. Pigeau que les actions en rescision ou en réméré peuvent être expropriées. Voilà le fond de l'argumentation du savant professeur.

Les adversaires ont soutenu qu'il n'était pas de l'intérêt des créanciers d'exproprier ces actions. Ces derniers ont un bien plus grand avantage à faire valoir l'action qui appartient à leur débiteur pour faire annuler la vente. Il serait très-difficile pour eux de trouver un adjudicataire des actions en rescision ou en réméré; s'ils le trouvaient, l'adjudication s'élèverait à un prix si minime que le poursuivant recouvrerait à peine ses frais.

Il pourrait arriver que, si la saisie réelle était conduite à ses fins, il fût établi que l'adjudication n'avait eu aucun objet réel. Des recours, des actions en garantie naîtraient avec leurs résultats toujours funestes; car l'adjudicataire verrait quelquefois rejeter sa demande en rescision de l'aliénation, soit parce que les tribunaux refuseraient de l'admettre à la preuve de la lésion, soit parce qu'après l'avoir admis à cette preuve, ils déclareraient qu'il n'y a réellement pas eu de lésion (2).

(1) T. 2, p. 217.

(2) Voir M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 281.

M. Merlin, v° *Expropriation forcée*, s'exprime ainsi : «Ce n'est donc «pas sans raison que l'art. 2204, en parlant des biens dont un créancier



Pour nous, nous ne sommes pas touché par les deux raisons que nous venons de rappeler. Que ce ne soit pas l'intérêt des créanciers d'exproprier une action en rescision ou en réméré; qu'ils s'exposent en l'expropriant, à des résultats funestes, peu importe : telle n'est pas la question; ces considérations ne peuvent pas préjudicier au droit d'expropriation que les créanciers prétendent avoir. C'est à eux d'examiner s'il est de leur intérêt de l'exercer. Mais le défaut d'intérêt ne doit pas aller jusqu'à leur refuser l'exercice d'une faculté que la loi leur accorderait. Ils restent toujours les maîtres de combiner leur utilité privée avec leurs droits et de faire dépendre l'exercice de ceux-ci des avantages qu'ils espèrent en retirer.

Ont-ils le pouvoir de saisir immobilièrement les actions en rescision ou en réméré? Toute la question doit se concentrer sur ce point seulement. La concession de ce droit, il faut le dire de suite, n'a pas pu être dans l'intention du législateur. En effet, il arriverait souvent que cette action en rescision, saisie immobilièrement, n'aurait que des résultats mobiliers. Si l'acquéreur de l'immeuble, après l'adjudication de l'action en rescision, déclare qu'il veut le con-

« peut poursuivre l'expropriation, ne désigne que les biens immeubles « et leurs accessoires réputés immeubles, appartenant en propriété à « son débiteur, et l'usufruit appartenant au débiteur sur les biens de « même nature. Ces expressions excluent formellement l'action en ré« méré, l'action en rescision et les autres semblables, du rang des biens « susceptibles d'expropriation forcée. Ces actions, en effet, ne sont pas « des immeubles; et quoiqu'elles tendent à revendiquer un immeu« ble, on ne peut pas dire, tant qu'elles n'ont pas été amenées à leur « fin, que l'immeuble qui en fait l'objet, appartient en propriété au dé« biteur investi de l'action. »

server et payer le supplément de prix (art. 1681 du code civil), il demeurera certain, malgré l'immobilisation bien reconnue de l'action en rescision, qu'on aura exproprié une simple créance.

L'argument, nous le reconnaissons, ne s'appliquerait pas à l'action en réméré. Ses résultats seront toujours immobiliers, puisqu'il s'agit de restituer l'immeuble vendu, et qu'il n'y a pas possibilité pour l'acquéreur d'éteindre autrement cette obligation.

Mais les raisons ne manquent pas pour faire appliquer la même solution à l'une et à l'autre action.

La saisie immobilière ne doit être faite qu'avec certaines formalités. Comment serait-il possible de les accomplir pour parvenir à la vente de l'action?

Il suffit de les énoncer pour comprendre de suite que l'observation de ces formalités serait impossible. Ainsi l'huissier doit se transporter sur le bien saisi, donner dans son procès-verbal la désignation extérieure des objets saisis, leur situation, etc.

M. Pigeau croit réfuter victorieusement cet argument en déclarant que la difficulté n'est qu'apparente et qu'il faut agir comme si on saisissait le bien qui fait l'objet de l'action; c'est-à-dire qu'il change l'objet saisi, qu'il fera la désignation du bien et non pas de l'action, qui est le seul objet de la saisie. Nous ne voudrions pas d'autre argument pour prouver qu'il est impossible de saisir immobilièrement une action en rescision ou en réméré.

Nous ajoutons que s'il était possible de saisir immobilièrement cette action, il faudrait décider aussi qu'il serait permis de l'hypothéquer. Or, cette opinion ne pourrait pas se soutenir. Comment se ferait

donc l'inscription? Comment se conformerait-on aux formalités prescrites par l'art. 2148? Comment accomplirait-on celles qui sont exigées pour la transcription?

Enfin l'art. 2204, combiné avec l'art. 2118 du code civil, donne raison au système que nous soutenons. Il indique d'abord les biens immobiliers et leurs accessoires comme sujets à l'expropriation. Il comprend par conséquent les immeubles par leur nature, et ceux qui ne le sont que par leur destination. Quant aux immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, il n'a permis que l'expropriation du droit d'usufruit des choses immobilières. La vérité de cette interprétation est démontrée par l'art. 2118, qui interdit l'hypothèque des autres droits incorporels quand l'art. 2204 en défend l'expropriation.

« L'art. 2204, dit M. Merlin, est de plus dans « un accord parfait avec l'art. 2118, qui désigne « nominativement les mêmes biens comme seuls « susceptibles d'hypothèque. Le législateur ne pou« vait pas exprimer plus nettement que les services « fonciers et les actions tendantes à revendiquer un « immeuble, étaient également insusceptibles d'hypo« thèque et de poursuite en expropriation forcée. »

Pourquoi aurait-on permis aux créanciers l'expropriation de l'action en rescision ou en réméré, quand ils ont le pouvoir d'exercer toutes les actions qui appartiennent au débiteur? Ainsi, aux termes de l'art. 1166 du code civil, ils peuvent, aux lieu et place du débiteur, demander la rescision de la vente pour cause de lésion. Que signifierait l'expropriation de cette action quand ils ont le droit de l'exercer

eux-mêmes? Quel avantage aurait trouvé le législateur à permettre cette saisie, quand il avait accordé aux créanciers la faculté de poursuivre la rescision de la vente? Il aurait permis inutilement des frais, l'introduction d'un étranger dans des affaires qui ne doivent pas le concerner; enfin, l'expropriation des créanciers par eux-mêmes, en les autorisant à exproprier une action qui leur appartient déjà, puisqu'ils peuvent l'exercer par eux-mêmes, aux lieu et place du débiteur.

Comme nous venons de l'établir, une foule de raisons s'opposent au système que nous combattons. Plus on étudie la question, plus on se convainc qu'il y a impossibilité de permettre la saisie immobilière des actions en rescision ou en réméré.

6. — Les créanciers du propriétaire du fonds peuvent saisir immobilièrement les bâtiments construits par l'usufruitier, soit que celui-ci ait agi pour accomplir une condition de l'usufruit, soit qu'il ait agi de son propre mouvement. Dans le premier cas, les bâtiments accèdent au fonds, ils appartiennent au nu-propriétaire, puisque l'obligation de les construire, acceptée par l'usufruitier, avait déterminé la concession de l'usufruit. Dans le second cas, c'est l'article 599 du code civil qui adjuge ces bâtiments au nu-propriétaire, puisque l'usufruitier, aux termes de cet article, ne peut, quand sa jouissance est terminée, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

7. — Pas de difficulté non plus sur le droit accordé aux créanciers de l'usufruitier de saisir la

jouissance des biens soumis à l'usufruit. C'est là une propriété immobilière qui peut être saisie (art. 2204 du code civil).

8. — Le doute n'existerait pas davantage s'il s'agissait des créanciers personnels du fermier ou du locataire. Ils ne pourraient pas saisir immobilièrement les bâtiments construits par ces derniers, puisque ces constructions seraient essentiellement mobilières, et ne devraient être saisies que mobilièrement.

9. — La véritable difficulté s'élève à l'égard des créanciers du propriétaire. Aux termes de l'art. 518, tous les bâtiments sont déclarés immeubles par leur nature. Aucune distinction n'est admise. D'un autre côté, l'art. 555, prévoyant le cas où des constructions ont été faites par un tiers, avec des matériaux qui lui appartiennent, accorde au propriétaire le droit ou de les retenir à la condition d'en payer la valeur, ou d'en demander la suppression.

Jusqu'au moment où ce choix sera clairement énoncé, les constructions accèdent à la propriété, *quæ solo ædificantur, solo cedunt* (art. 555 du code civil).

Mais si la suppression est demandée, les constructions n'ont jamais appartenu au propriétaire du fonds. Elles sont des choses essentiellement mobilières. Que doivent faire les créanciers du propriétaire jusqu'à la déclaration des intentions qui animent ce dernier? s'abstenir de saisir immobilièrement : car il pourrait arriver que toute la procédure à laquelle ils se seraient livrés, devînt nulle par suite de la détermination que prendrait le propriétaire.

Mais ils ont un moyen bien sûr de sortir d'em-

barras ; qu'ils exercent tous les droits et actions de leur débiteur et qu'ils déclarent s'ils veulent retenir les constructions. Quand cette déclaration sera faite, libre à eux de les faire saisir avec le fonds.

10. — La part indivise d'un co-héritier dans les immeubles d'une succession ne peut être mise en vente par des créanciers personnels, avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir conformément à l'art. 882, au titre *des successions* (art. 2205 du code civil).

On comprend facilement la raison de cette disposition. L'indivision laisse à chacun des co-propriétaires un droit absolu sur toutes les parties de la chose commune. Lorsqu'on veut saisir, dans cet état de choses, la part afférente à son débiteur, on nuirait nécessairement aux autres co-propriétaires, puisqu'ils ont tous un droit égal sur chaque partie de la propriété commune.

Il était donc nécessaire de ne permettre au créancier la vente de la part indivise de son débiteur, qu'après le partage ou la licitation, qu'il a le droit de provoquer lui-même. Il fallait qu'il fît d'abord attribuer à son débiteur la portion qui lui appartenait exclusivement.

11. — Si on ne s'attachait qu'aux termes de l'article 2205, on pourrait croire que la prohibition qu'il porte doit s'appliquer seulement à l'indivision entre co-héritiers, et non à l'indivision résultant d'un achat en commun.

Une pareille opinion serait, selon nous, erronée. Il faut en cette circonstance consulter plutôt l'esprit

que la lettre de la loi. Est-ce qu'il n'y a pas même motif de décider que les créanciers de l'une des personnes acquéreurs d'un immeuble en commun ne pourraient poursuivre la vente de la part indivise de leur débiteur avant le partage ou la licitation? Est-ce que cette indivision ne produit pas les mêmes effets que l'indivision entre co-héritiers? Est-ce que les deux acquéreurs en commun n'ont pas les mêmes droits sur toute l'étendue de l'immeuble acheté? S'il y a même position, mêmes droits, il doit y avoir même raison de décider que la mise en vente de la portion appartenant au débiteur ne peut avoir lieu tant qu'il n'y a pas eu attribution de portion. Les inconvénients produits par le système contraire seraient absolument pareils à ceux que l'art. 2205 a voulu éviter, puisque, dans l'un et l'autre cas, le propre de l'indivision est de conférer, jusqu'au partage, à celui qui est propriétaire indivis, un droit dans toute la chose et dans chaque partie de la chose. L'intention du législateur a été, il faut le croire, de prononcer une règle générale pour tous les cas identiques, *ubi eadem ratio, ibi idem jus* (1).

12. — *Quid*, si la dette est commune à tous les co-propriétaires de l'immeuble, et si l'hypothèque grève la totalité du fonds? Dans ce cas, il est facile de comprendre que la décision ne peut pas être conforme à celle que nous avons soutenue dans le précédent paragraphe. En effet, il n'est pas nécessaire que le créancier provoque le partage pour savoir sur

(1) M. Thomine-Desmazures professe une opinion contraire, t. 2, p. 198. — Son avis est contredit par M. Berriat, p. 572. — M. Merlin, v° *Saisie immobilière*. — M. Grenier, t. 1, p. 333.

quelle portion de l'immeuble il dirigera ses poursuites; quelle part sera attribuée à son débiteur. Tout l'immeuble est engagé, et par l'hypothèque qui le grève dans sa totalité, et par la position des co-propriétaires qui sont obligés pour la même dette envers le créancier poursuivant.

13. — Hors ce dernier cas, toutes les poursuites exercées sur des immeubles indivis, dont le partage ou la licitation n'a pas été demandé, doivent être annulées. La saisie est nulle comme les poursuites ultérieures et l'adjudication. L'art. 2205, malgré les termes dont il se sert, la prohibe aussi bien que les procédures qui l'auraient suivie. La raison de décider est la même, puisque la saisie pourrait, en définitive, porter sur une portion de l'héritage qui, par le résultat du partage, serait regardée comme n'ayant jamais appartenu au débiteur. L'adoption de l'opinion contraire aurait des effets fâcheux; des entraves seraient mises à la liquidation des successions, à la fixation des masses et des rapports (1).

14. — Cette nullité peut-elle être invoquée par le co-propriétaire saisi aussi bien que par le co-héritier non débiteur? Nous ne voyons pas où se trouve l'interdiction de ce droit qu'un arrêt de la cour royale de Paris a refusé au co-propriétaire débiteur (2). L'art. 2205 est conçu en termes généraux. Il dis-

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 198. — Arrêt de la cour de Besançon, Sirey, 12. 2. 8... « et par conséquent que la *saisie immobilière*, « ainsi que les adjudications qui l'ont suivie, sont nulles et doivent être « déclarées telles. » — *Contrà*, arrêt de Cassation, sect. des requêtes, Sirey, 20. 1. 203.

(2) Sirey, 17. 2. 320.

pose dans l'intérêt du propriétaire par indivis débiteur, car ce dernier peut avoir un intérêt à ce que ses biens soient vendus tels qu'ils lui appartiennent, sans exception, à raison d'un plus grand prix. Rien ne prouve, au contraire, que l'exception portée par l'art. 2205 à la disposition générale de l'art. 2204 soit établie dans l'intérêt du co-propriétaire non débiteur. Le co-propriétaire débiteur, en l'invoquant, use d'un droit qui lui appartient tout aussi bien qu'au co-propriétaire non débiteur. Il a pour lui, comme ce dernier, la disposition générale de l'art. 2205. Les principes généraux de droit ne veulent pas que les juges distinguent là où le législateur ne distingue pas.

15. — Les mots *créanciers personnels,* employés par l'art. 2205, ont fait naître une difficulté d'interprétation.

M. Delvincourt (1) pense que les créanciers de la succession n'ont pas besoin de provoquer le partage, s'ils ont demandé la séparation des patrimoines, et qu'il leur est alors permis de poursuivre la vente contre tous les héritiers. Si, au contraire, ils n'ont pas sollicité la séparation, ils sont devenus les créanciers personnels de l'héritier. Il faut, dans ce cas, appliquer la disposition de l'art. 2205.

M. Duranton (2) n'admet pas l'opinion de M. Delvincourt. Suivant cet auteur, la demande en séparation des patrimoines, introduite dans l'intérêt seulement des créanciers de la succession, n'empêchera pas qu'ils deviennent les créanciers des héritiers qui

(1) T. 2, p. 169.
(2) T. 21, p. 23.

ont accepté l'hérédité purement et simplement. L'acceptation sous bénéfice d'inventaire empêcherait seule les héritiers qui en useraient de devenir les débiteurs *personnels* des créanciers du défunt.

M. Duranton fait dépendre la distinction admise par M. Delvincourt, du cas où « un ou plusieurs hé- « ritiers, soit purs et simples, soit bénéficiaires, ont « payé ou offrent de payer leurs parts dans la dette « pour laquelle tel créancier du défunt voudrait « poursuivre la vente des immeubles encore indivis. « Ces héritiers peuvent invoquer l'art. 2205, sauf « au créancier à provoquer le partage ou la licitation, « s'il y a lieu, ou à y intervenir, si les procédures « sont déjà commencées pour y arriver.

« Mais si, au contraire, aucun des héritiers n'a « payé ni offert de payer sa part dans la dette, le « créancier peut poursuivre la vente sur tous, sans « qu'aucun puisse l'arrêter en prétendant ou qu'elle « paralyserait, à son égard, le principe de l'ar- « ticle 883, ou qu'elle serait sans effet, si les objets « vendus venaient à lui échoir par le partage. Peu « importe que par la division de plein droit des dettes « du défunt entre ses héritiers, ce que doit l'un « d'eux dans la dette n'est pas dû par l'autre, « car dès qu'aucun ne remplit son obligation, « aucun ne doit être admis à invoquer le droit ex- « ceptionnel de notre art. 2205. Peu importe aussi « l'acceptation sous bénéfice d'inventaire par quel- « ques-uns d'entre eux, ou par tous, bénéfice qui les « empêche d'être personnellement obligés envers le « créancier du défunt (art. 802), car ils sont tou- « jours tenus des dettes jusqu'à concurrence de la va-

« leur des biens par eux recueillis, sauf à eux la fa-
« culté d'en faire l'abandon aux créanciers pour se
« décharger de leurs poursuites. Or, lorsqu'ils ne
« font point les diligences nécessaires pour faire
« vendre les biens et qu'ils ne paient pas non plus
« leurs parts dans les dettes de l'hérédité, les créan-
« ciers doivent pouvoir faire vendre, sans être tenus
« pour cela de provoquer préalablement le partage,
« pas plus qu'ils n'en seraient tenus, selon nous,
« dans le même cas, si tous les héritiers avaient ac-
« cepté purement et simplement. »

La distinction, soutenue par l'honorable auteur, nous paraît très-juste. En règle générale, tous les biens de la succession sont également affectés à la créance qui donne lieu à la saisie, tous les héritiers sont également débiteurs. La demande en séparation des patrimoines ne change rien à la position que la nature des choses fait aux débiteurs. Cette demande, en effet, provient des créanciers de la succession. Eux seuls ont droit de l'intenter, puisqu'elle a été permise dans leur seul intérêt. La position des héritiers vis-à-vis des créanciers de la succession ne doit subir une modification que par une satisfaction donnée, en partie au moins, à ces derniers. Qu'un ou plusieurs des héritiers paient ou offrent de payer leur part dans les dettes de la succession, les créanciers alors, malgré la séparation des patrimoines, se trouveront sous le coup de l'art. 2205, et ils seront obligés, pour saisir les portions appartenantes aux héritiers récalcitrants, de faire prononcer le partage ou la licitation.

En résumé, la position que prendront les créanciers de la succession dépendra un peu de celle qu'au-

ront prise les héritiers débiteurs. Ou la saisie de tous les biens composant la succession sera faite sans provocation de partage, ou avant toute saisie, le partage devra être fait selon que quelques-uns des héritiers auront ou non payé leurs parts dans les dettes.

16.— La loi a porté encore, dans l'intérêt des mineurs ou des interdits, une exception au principe qui accorde au créancier le droit de poursuivre l'expropriation forcée des immeubles de son débiteur. L'article 2206 déclare que les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un interdit, ne peuvent être mis en vente avant la discussion du mobilier.

Sous l'empire du droit romain, cette règle, qui ne s'applique maintenant qu'aux biens immobiliers du mineur ou de l'interdit, s'appliquait aussi aux expropriations forcées des immeubles appartenants à des majeurs (1). Les lois anciennes de France admettaient les principes du droit romain. Ce fut l'art. 74 de l'ordonnance de 1539 qui abolit cette formalité d'une manière absolue et sans distinction. Mais, malgré cette défense expresse, il s'établit dans tous les tribunaux une jurisprudence favorable aux mineurs, jurisprudence qui ordonnait toujours la discussion du mobilier du mineur, préalablement à toutes poursuites

(1) In venditione itaque pignorum captorum facienda, primo quidem res mobiles, animales, pignori capi jubent, mox distrahi : quarum pretium suffecerit, bene est : si non suffecerit, etiam soli pignora capi jubent et distrahi; quod si nulla moventia sint, a pignoribus soli initium faciunt. Sic denique interloqui solent, *si moventia non sint, ut soli quoque capiantur :* nunc a pignoribus soli initium faciendum non est; quod si nec, qui soli sunt, sufficiant, vel nulla sint soli pignora, tunc pervenietur etiam ad jura : exsequuntur itaque rem judicatam præsides isto modo. (L. 15. ff. § 2. *de re judic.*).

immobilières. Cette jurisprudence s'appuyait sur la loi romaine. « *Non passim tutoribus sub obtestu æris alieni « permitti debuit venditio: namque non esse viam eis dis- « tractionis tributam : et ideo prætori arbitrium hujus rei « senatus dedit : cujus officio imprimis hoc convenit excu- « tere, an aliunde possit pecunia ad extenuandum æs « alienum expediri : quærere ergo debet, an pecuniam « pupillus habeat, vel in numerato, vel in nominibus « quæ conveniri possunt, vel in fructibus conditis, vel « etiam in redituum spe, atque obversionum. Item re- « quirat, num aliæ res sint præter prædia quæ distrahi « possunt, ex quarum pretio æri alieno satisfieri pos- « sit. Si igitur deprehenderit non posse aliunde exsolvi, « quam ex prædiorum distractione, tunc permittet dis- « trahi, si modo urgeat creditor, aut usurarum modus « parendum æri alieno suadeat.* » (L. 5. ff. § 9. *de reb. eor. qui sub tutela sunt.*)

C'est à cette jurisprudence que l'art. 2206 a donné l'autorité de la loi.

17. — Ce principe, si clairement énoncé par le code, ne laisse pas néanmoins de présenter quelques difficultés d'application. Diverses questions ont appelé toute l'attention des tribunaux.

On doit se demander d'abord si la disposition de l'art. 2206 s'applique à tous les individus frappés d'interdiction, à ceux qui subissent cette incapacité civile par suite de condamnation pour crime. La moindre réflexion amène à penser que telle n'a pu être l'intention du législateur. Le crime n'a jamais pu autoriser la concession d'un privilége. Or, l'interdit par suite d'une condamnation afflictive et infamante, jouirait d'une bien grande faveur, si on lui

accordait le droit de faire discuter son mobilier, avant toutes poursuites immobilières. La loi n'a pas eu et ne pouvait pas avoir en vue ses intérêts, quand elle s'est montrée jalouse de prendre sous sa protection la fortune de l'interdit. Il est évident que le mot *interdit* faisant suite au mot *mineur,* la loi a clairement énoncé son intention, et que l'article 2206 ne doit concerner que les interdits pour cause d'imbécillité, de démence ou de fureur.

18. — Cet article emploie en outre ces mots : *les biens ne peuvent être mis en vente.* Ces expressions ont donné lieu à la question de savoir si la loi défend de *saisir* avant la discussion du mobilier, ou si elle prohibe seulement la *mise en vente.*

M. Pigeau (1) pense qu'il faut s'en tenir aux termes de l'article ; qu'ils expriment la volonté du législateur, conforme à un arrêt de réglement donné aux grands jours, à Clermont, le 30 janvier 1666, lequel n'exigeait point la discussion avant la saisie, mais seulement avant l'adjudication. Suivant cet auteur, il est juste de suivre cet avis; car, si la faiblesse du mineur ou de l'interdit motive les ménagements dont on a usé envers lui, il faut aussi tâcher de les concilier avec la justice due au créancier.

Nous n'adoptons pas cette opinion. Les mots *mise en vente* n'ont pas ici le sens que leur donne M. Pigeau; ils signifient que les immeubles ne peuvent pas être soumis à une expropriation forcée, par conséquent à une saisie.

Il ne saurait être indifférent au mineur que l'on

(1) T. 2, p. 223.

procédât à une saisie avant ou après la discussion du mobilier, sauf à ne mettre en vente les immeubles qu'après cette discussion. Si les meubles étaient suffisants pour payer les dettes, qu'arriverait-il, la saisie une fois faite? Tous les frais resteraient à la charge du mineur. Si la discussion montrait l'insuffisance des meubles, quel avantage aurait trouvé le créancier à la faire précéder de la saisie des immeubles? Un seul : dans le cas d'une hypothèque sur les immeubles saisis, il aurait immobilisé plus promptement les fruits (art. 869 Cod. proc.).

Ce bien mince avantage, presque inutile aux intérêts du créancier, ne contrebalancerait pas les inconvénients assez graves qui froisseraient les intérêts du mineur dans le cas où le mobilier serait suffisant pour éteindre les dettes (1).

19. — Quelquefois la discussion du mobilier est inutile, si, par exemple, il existe des actes antérieurs, un inventaire avec délibération du conseil de famille, qui attestent que la valeur des meubles est insuffisante pour payer toutes les dettes. Dans ce cas, la discussion du mobilier, préalablement à la saisie, ne servirait à rien, puisqu'il serait déjà clairement établi que les meubles sont insuffisants. Elle mettrait inutilement des frais à la charge des mineurs (2).

(1) M. Paillet pense que l'expression *mise en vente* paraît n'avoir été employée que parce qu'à l'époque de la confection du code civil et jusqu'au code de procédure, la saisie était en même temps une *mise en vente*, puisqu'elle résultait de la simple apposition des affiches où l'on annonçait la vente. — M. Grenier, *Hypothèques*, t. 2, p. 396. — M. Duranton, t. 21, p. 26.

(2) Arrêt de la cour royale de Paris, *Journal du Palais*, 1814. 3. 559.

20. — Peut-on proposer en appel la nullité de la saisie immobilière pour défaut de discussion préalable, lorsqu'elle n'a pas été proposée dans le cours de la procédure?

Avant la nouvelle loi sur les saisies immobilières, il était possible de soutenir l'affirmative. Les dissidences ne manquaient pas, des arrêts avaient été rendus en sens contraire.

Les partisans de la négative s'appuyaient sur l'article 733 du code de procédure, qui articulait formellement que la partie saisie ne pourrait, sur l'appel, proposer d'autres moyens de nullité que ceux présentés en première instance (1).

Suivant les défenseurs du système opposé, l'article 733 ne s'appliquait qu'aux vices de forme qui se rencontrent dans les actes mêmes de la procédure, et non pas aux nullités qui résultent de l'absence de formalités essentielles.

M. Thomine-Desmazures (2) étayait cette dernière opinion des termes de l'art. 2206. « Cet article, « dit cet auteur, déclare que les immeubles d'un mi- « neur ne peuvent être *mis en vente* avant la discus- « sion du mobilier; le défaut de discussion est donc « un moyen qui peut être opposé jusqu'au moment « de la vente et tant qu'elle n'est pas faite. »

Maintenant la discussion n'est plus permise. L'art. 728 de la nouvelle loi coupe court à toute difficulté. Il exige que les moyens de nullité, *tant en la forme qu'au fond*, contre la procédure qui pré-

(1) Cour de cassation, 1812. 3. 12. — M. Duranton, t. 21, p. 29.
(2) T. 2, p. 197.

cède la publication du cahier des charges, soient proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication. Si la saisie a été opérée, si l'adjudication a été faite, sans que la discussion préalable du mobilier ait eu lieu, sans que l'exception qui résulte de cette omission ait été opposée, l'adjudication n'est pas nulle. Le mineur a un recours à exercer contre le tuteur qui n'a pas su défendre ses intérêts. Et s'il est établi qu'il y avait au moment de la saisie des meubles suffisants pour payer les dettes, le tuteur sera tenu d'indemniser le mineur.

21. — M. Thomine-Desmazures (1) prétend que, dans le cas d'une adjudication, sans discussion préalable du mobilier, le mineur serait en droit, à sa majorité, de se pourvoir par requête civile pour n'avoir pas été valablement défendu.

Nous avouons que nous ne voyons pas trop sur quelles dispositions légales cet honorable jurisconsulte peut s'appuyer pour émettre une pareille opinion. Nous ne voyons pas que l'insuffisance de la défense soit au nombre des cas de requête civile fixés par l'art. 480 du code de procédure. Si la défense n'a pas été complète, énergique de la part du tuteur, s'il n'a pas présenté tous les moyens que la loi mettait à sa disposition, il a mal rempli le mandat dont il était chargé, il sera responsable, quand le pupille, devenu majeur, lui demandera ses comptes et requerra l'indemnité du préjudice que sa négligence lui a fait supporter. Mais les droits des mineurs se bornent à cette demande en réparation. Le législateur, quelle que

(1) T. 2, p. 197.

soit la faveur qu'il ait voulu accorder aux intérêts des mineurs, n'a pas eu l'intention de leur sacrifier la fortune des personnes qui ont eu des relations avec les tuteurs agissant au nom de leurs pupilles. Et pourtant, quelles seraient les conséquences du système que nous combattons? Si M. Thomine-Desmazures permet la requête civile, c'est qu'il espère vraisemblablement qu'elle doit être admise, que le jugement d'adjudication doit êtrê rétracté. Où arriverait-on avec un pareil système? à ruiner plusieurs personnes qui auraient traité avec l'adjudicataire sur la foi de ce qu'il y a de plus sacré parmi les hommes, snr la foi des arrêts de la justice. Et pourquoi? Parce que le tuteur aurait négligé les intérêts du mineur, parce qu'il n'aurait pas opposé l'exception résultant du défaut de discussion des biens mobiliers! Ce système est inadmissible. Le moindre examen en fait apercevoir tous les fâcheux résultats.

22. — Le créancier somme le tuteur de désigner les biens mobiliers du mineur. Cette indication est nécessaire pour que le créancier soit à même d'apprécier la position de son débiteur.

Si le tuteur ne répond pas à cette sommation, le créancier procédera, après un délai raisonnable, à la saisie des immeubles appartenant au mineur.

23. — Le principe général, posé par l'article 2206 imposant aux créanciers l'obligation de discuter préalablement le mobilier, reçoit deux exceptions, 1° si la dette est commune à un majeur et à un mineur ou à un interdit, et que les immeubles soumis à l'expropriation soient indivis entre eux; 2° si les poursuites ont été commencées contre un ma-

jeur ou avant l'interdiction (art. 2207 Cod. civ.).

Il n'est pas très-facile de saisir au juste les motifs de cette disposition exceptionnelle. On ne voit pas trop pour quelle cause les intérêts du majeur et du mineur sont confondus. Le mineur n'a pas cessé de mériter la faveur que le législateur lui a accordée, parce qu'il est lié à un majeur pour supporter la même dette. Supposera-t-on, comme le fait M. Pigeau, que si le majeur ne paie pas, le mineur ne doit pas avoir plus de ressources pour acquitter sa dette. Mais les faits donneront à chaque instant un démenti à cette supposition. Ne peut-il pas, en effet, arriver que deux frères succédant à leur père ne soient pas dans le même état de fortune? Supposez-les séparés par une grande différence d'âge. L'aîné, majeur depuis long-temps, aura dissipé toute sa part de la fortune qu'il avait partagée avec son jeune frère. Celui-ci, placé sous la surveillance d'un tuteur probe, économe, bon administrateur, aura vu sa fortune, soit mobilière, soit immobilière, doubler de valeur. Quand le père de ces deux frères viendra à décéder, il est évident qu'ils ne se trouveront pas dans la même position vis-à-vis des créanciers de la succession paternelle. Si l'aîné ne peut pas payer, le plus jeune, dont l'état de fortune sera bien différent, sera à même d'acquitter sa part dans la dette. Pourquoi le priver du privilége que l'art. 2206 accorde à tous les mineurs? pourquoi le mettre hors la loi générale? La supposition que le législateur a faite n'est pas infaillible, s'écrie M. Pigeau (1). Nous le croyons

(1) T. 2, p. 225.

bien. Mille faits, s'il était possible dans un ouvrage d'examiner toutes les espèces, viendraient contredire la pensée du législateur. Que faire donc? critiquer la disposition que nous trouvons mauvaise, et surveiller pourtant rigoureusement son exécution tant qu'elle sera loi.

Pour la seconde exception, elle est conforme à l'équité; lorsque les poursuites ont été commencées contre un majeur, le créancier n'était pas tenu de discuter le mobilier, sa condition ne pouvait pas s'aggraver par le décès ou l'interdiction de son débiteur.

24. — La disposition de l'art. 2208 a mis fin à de nombreuses difficultés que faisait naître l'ancienne législation. Tous les ouvrages de jurisprudence contenaient de longues discussions, des opinions diverses sur les expropriations des immeubles appartenants à la communauté. Les arrêts, comme on le pense bien, n'étaient pas d'accord. C'était donc un grand embarras pour les créanciers de la communauté, qui devaient trembler en expropriant ses biens; car ils savaient qu'ils commençaient une carrière de procès dont il ne leur était pas donné de prévoir le terme. L'art. 2208, nous le répétons, a coupé court à tous ces embarras, il a prévu tous les cas et leur a donné une solution.

Si les immeubles qu'on veut exproprier appartiennent à la communauté, les poursuites sont dirigées contre le mari seul, quoique la femme soit obligée à la dette.

Cette disposition est la conséquence du principe posé par l'art. 1421 du code civil, qui confère au mari le droit d'administrer seul les biens de la com-

munauté, de les vendre, de les aliéner, de les hypothéquer sans le concours de la femme. Peu importe que celle-ci se soit obligée solidairement avec son mari; car elle n'est réputée, à l'égard de ce dernier, s'être obligée que comme caution (art. 1431).

25. — S'il s'agit de l'expropriation des immeubles appartenants à la femme, et qui ne sont point entrés en communauté, elle se poursuit contre le mari et la femme. Celle-ci, au cas où le mari refuse de procéder avec elle ou est encore mineur, peut être autorisée en justice.

La femme devait nécessairement être mise en cause, puisqu'il s'agissait d'une dette qui lui était personnelle. Mais il fallait aussi qu'elle fût autorisée par son mari, ou par justice, puisqu'il est de principe général qu'elle ne peut jamais, durant son mariage, figurer dans une instance civile sans l'une ou l'autre autorisation.

26. — Lorsque le mari et la femme sont mineurs, ou si, dans le cas de minorité de la femme seule, le mari refuse de procéder avec elle, il est nommé par le tribunal un tuteur à la femme, contre lequel la poursuite est exercée.

Ces diverses dispositions sont empreintes d'une grande sagesse. L'art. 2208 est le résultat des discussions, des difficultés, qui avaient eu lieu sous l'empire de l'ancienne jurisprudence. Tous les cas sont prévus et ont reçu une solution claire et satisfaisante.

27. — Quand bien même la femme serait séparée de biens, les poursuites en expropriation pour dettes qui lui sont personnelles ne doivent pas être dirigées

contre elle seule. Il faut, nous le répétons, que la femme, tant que le mariage subsiste, soit autorisée, pour figurer dans une instance civile, ou par son mari, ou par justice. La séparation de biens ne change rien à cette position. L'une ou l'autre autorisation lui est toujours nécessaire.

28. — L'art. 2209 du code civil ne permet au créancier de poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Cette sage disposition, tout en assurant les droits légitimes du créancier, met le débiteur à l'abri du mauvais vouloir de ce dernier. Sans elle, un créancier tracassier, méchant, mécontent même, aurait mis la main sur tous les biens de son débiteur, aurait embarrassé toute sa fortune par des poursuites qu'il aurait pu éviter, puisque le bien hypothéqué pour la garantie de sa créance suffisait pleinement pour assurer la pleine et entière satisfaction de ses intérêts. Le législateur a dû prévoir et a bien fait d'empêcher les tristes conséquences de ce mauvais vouloir, de ces poursuites méchamment et inutilement intentées.

29. — La loi semble, par les termes dont elle s'est servie, n'avoir eu en vue que le créancier qui aurait une hypothèque spéciale sur quelques-uns des biens du débiteur ; mais elle a dû aussi vouloir s'adresser au créancier qui a une hypothèque générale. La raison est la même pour obliger ce dernier à restreindre la saisie aux biens dont la valeur doit suffire pour éteindre complètement la créance.

30. — Ce n'est que lorsque les biens hypothéqués

sont insuffisants pour le paiement de la dette, que le créancier est admis à poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués. Mais quand pourra-t-il commencer cette poursuite? Est-ce seulement après la discussion des biens non hypothéqués? Il est évident que telle n'a pas été l'intention du législateur. Il aurait mis, par l'adoption de cette règle générale, le créancier hypothécaire dans une position moins bonne que celle qu'il a accordée au créancier chirographaire. Il aurait donc été contre le but qu'il s'est proposé, en permettant la préférence qui résulte de l'hypothèque. En effet, si le créancier était obligé de discuter l'immeuble hypothéqué, il ferait nécessairement les frais d'une première expropriation, quand il serait bientôt forcé de renouveler une pareille poursuite. Quel avantage trouverait-il dans une telle procédure? Aucun, si ce n'est celui de diminuer le gage de tous les intéressés.

31. — Quand le juge se sera convaincu de l'insuffisance des biens hypothéqués, il permettra de saisir réellement les immeubles non hypothéqués à la dette.

« Pour juger de l'insuffisance, dit M. Persil (1), le « juge pourra se rattacher aux principes de l'ar- « ticle 2165; c'est-à-dire asseoir la valeur de l'im- « meuble, non d'après des estimations, mais par « quinze fois la valeur du revenu déclaré par la ma- « trice du rôle, pour les immeubles non sujets à dé- « périssement, et dix fois cette valeur pour ceux qui

(1) *Questions hypothécaires*, t. 2, p. 294. — M. Thomine Desmazures, t. 2, p. 199.

« y sont sujets. Le juge pourra encore s'aider des « éclaircissements qui peuvent résulter des baux non « suspects, des procès-verbaux d'estimation et autres « actes semblables. »

32. — Si le créancier, qui avait une hypothèque sur un immeuble de son débiteur, a fait opérer une saisie sur les immeubles non hypothéqués, quand, de toute évidence, la valeur du premier suffisait pour éteindre la dette, doit-il supporter les frais de la saisie ? Oui. C'était à lui de s'inquiéter si l'immeuble hypothéqué serait suffisant pour la garantie de sa créance; car la loi ne lui permet de saisir les biens non hypothéqués qu'en cas d'insuffisance des biens hypothéqués.

33. — La vente forcée des biens situés dans différents arrondissements ne peut être provoquée que successivement, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule et même exploitation.

Elle est suivie dans le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation, ou, à défaut de chef-lieu, la partie de biens qui présente le plus grand revenu, d'après la matrice du rôle (art. 2210 Cod. civ.).

34. — Le législateur, dans cet article, prend encore en main, avec beaucoup de raison, les intérêts du débiteur. Il a senti qu'il fallait les protéger contre les dispositions malheureusement trop générales des créanciers à se jeter sans scrupule sur toutes les propriétés de leur débiteur. On dirait qu'ils craignent toujours de n'avoir pas assez de garanties pour assurer le paiement de leurs créances. La loi devait réprimer les ardeurs de l'intérêt privé, et diriger avec

sang-froid les poursuites, de manière à mettre d'accord et les susceptibilités de la justice et les devoirs de l'humanité. Le créancier devait trouver la satisfaction de ses intérêts légitimes ; le débiteur devait être protégé contre la précipitation des créanciers qui, en exerçant, souvent sans nécessité, des expropriations contre ses divers biens, le ruineraient en frais. La première saisie suffira peut-être pour payer toutes les dettes. Dans ce cas, toutes celles qui auraient été pratiquées sur les autres immeubles seraient donc complètement inutiles et auraient occasionné des frais frustratoires.

35. — Quand les biens, quoiqu'ils soient situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, alors la vente doit être provoquée simultanément. Il n'y a plus qu'une saisie, qu'une même procédure, car l'intérêt même du débiteur le veut ainsi.

36. — L'art. 2210 prévoit plusieurs cas. Ou les biens situés dans divers arrondissements sont tous hypothéqués, ou aucun de ces biens n'est hypothéqué à la créance ; ou bien les uns sont hypothéqués, et les autres ne le sont pas. Dans tous ces cas, la valeur des immeubles réunis suffit pour le paiement de la dette.

Mais le code de procédure ne s'expliquait pas sur le cas où tous les immeubles réunis n'équivalaient pas à l'importance de la dette. Il y avait là une lacune. C'était une loi particulière qui devait mettre fin aux difficultés que le silence du législateur avait fait naître.

La loi du 14 novembre 1808 contient les dispositions suivantes :

« Art. 1. La saisie immobilière des biens du débi-
« teur, situés dans plusieurs arrondissements, pourra
« être faite simultanément toutes les fois que la va-
« leur totale desdits biens sera inférieure au montant
« réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux
« autres créanciers inscrits.

« Art. 2. La valeur des biens sera établie d'après
« les derniers baux authentiques, sur le pied du de-
« nier vingt-cinq.

« A défaut de baux authentiques, elle sera calculée,
« d'après le rôle des contributions, sur le pied du de-
« nier trente.

« Art. 3. Le créancier qui voudra user de la fa-
« culté accordée par l'art. 1, sera tenu de présen-
« ter requête au président du tribunal de l'arrondis-
« sement où le débiteur a son domicile, et d'y joindre :
« 1° copie en forme des baux authentiques, ou, à
« leur défaut, copie également en forme du rôle de
« la contribution foncière ; 2° l'extrait des inscrip-
« tions prises sur le débiteur dans les divers arron-
« dissements où les biens sont situés, ou le certificat
« qu'il n'en existe aucune.

« La requête sera communiquée au ministère pu-
« blic, et répondue d'une ordonnance portant permis
« de faire la saisie de tous les biens situés dans les
« arrondissements et départements y désignés.

« Art. 4. Les procédures relatives tant à l'expro-
« priation forcée qu'à la distribution du prix des
« immeubles, seront portées devant les tribunaux
« respectifs de la situation des biens.

« Art. 5. Toutes dispositions contraires à la pré-
« sente loi seront abrogées. »

37. — Au premier aspect, l'art. 2210 semble contredit par l'art. 2211 ainsi conçu :

« Si les biens hypothéqués au créancier et les biens « non hypothéqués, ou les biens situés dans divers « arrondissements, font partie d'une seule et même « exploitation, la vente des uns et des autres est pour« suivie ensemble, *si le débiteur le requiert;* et ventila« tion se fait du prix de l'adjudication, s'il y a lieu.»

L'art. 2210 laisse au créancier le droit de poursuivre la vente simultanée, si les biens situés dans divers arrondissements font partie d'une seule et même exploitation, tandis que l'art. 2211 semble exiger que le débiteur la réclame.

M. Duranton (1) pense, nonobstant la rédaction de ce dernier article, que les mots *si le débiteur le requiert* ne s'appliquent qu'au cas où les biens ne font pas partie de la même exploitation, qu'ils soient hypothéqués ou non à la créance, situés ou non dans le même arrondissement.

Cette interprétation, suivant cet honorable jurisconsulte, est favorable au créancier, sans être nuisible au débiteur, dont les intérêts ne sont pas lésés par une poursuite simultanée de divers biens faisant partie d'une même exploitation.

M. Delvincourt (2) va plus loin; il donne au créancier le droit de poursuite, et dans le cas où ces biens font partie d'une même exploitation, et dans celui où, ne faisant pas partie d'une même exploitation, ils

(1) T. 21, p. 41.
(2) T. 2, p. 167.

sont tous hypothéqués à la dette, quoiqu'ils ne soient pas d'ailleurs situés dans le même arrondissement.

Il motive ainsi son opinion : « L'art. 2211, en « disant que le débiteur *peut requérir*, dans ce cas, « la vente simultanée, a-t-il entendu interdire ce « droit au créancier? Je ne le pense pas. Si le débi- « teur a intérêt de faire porter l'adjudication au plus « haut prix possible, les créanciers ont bien certai- « nement le même intérêt, surtout les derniers en « hypothèque. Je crois qu'on a voulu dire seulement « que la demande pourrait être faite, non seulement « par le créancier, mais même, à son défaut, par « le débiteur; et cela par argument de ce qui va être « dit relativement aux biens situés dans divers ar- « rondissements. »

Nous préférons l'opinion émise par M. Duranton. Elle nous paraît plus conforme à la volonté présumée du législateur. Son intention a dû être nécessairement de mettre une différence entre les espèces posées par les deux articles, de conférer des droits différents suivant la diversité des situations. Dans le cas posé par l'art. 2210, c'est-à-dire, s'il s'agit de biens composant une même exploitation, le créancier peut poursuivre la vente simultanée. Dans le second cas, si les biens ne font pas partie de la même exploitation, qu'ils soient hypothéqués ou non à la créance, situés ou non dans le même arrondissement, il faut que le débiteur requière la vente simultanée, pour qu'elle puisse avoir lieu.

38.— S'il était juste de déclarer que tous les biens d'un débiteur appartenaient à ses créanciers, l'équité voulait aussi que l'on apportât à ce principe tous les

tempéraments qui ménageaient la position du débiteur sans léser les intérêts des créanciers. On voit partout que le législateur a toujours regardé la dépossession comme une extrémité fâcheuse, qu'il ne devait permettre qu'à la dernière extrémité, quand il n'y avait plus d'autre moyen d'effectuer le remboursement des sommes dues.

L'art. 2212 est encore une preuve frappante de toutes les précautions prises pour mettre, s'il est possible, un débiteur embarrassé à l'abri des exigences de ses créanciers. Il veut que, si le débiteur justifie, par baux authentiques, que le revenu net et libre de ses immeubles pendant une année, suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite puisse être suspendue par les juges, sauf à être reprise, s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

39.—Les baux produits doivent-ils nécessairement être authentiques pour que le débiteur ait le droit de revendiquer la faculté concédée par l'art. 2212? M. Delaporte (1) pense qu'un bail sous seing privé, ayant une date certaine antérieure à la saisie, pourrait servir de fondement à la demande de suspension formée par le débiteur. La raison de cette opinion est que le code civil met souvent, notamment à l'égard du privilége du locateur, le bail sous seing privé, ayant une date certaine, au même rang que les baux authentiques, et lui attribue les mêmes effets.

Pour nous, nous ne pensons pas que cette opinion

---

(1) *Pandectes françaises. — Procédure*, t. 2, p. 318.

doive être admise. Quand le législateur veut donner au bail sous seing privé, ayant date certaine, les mêmes effets qu'au bail authentique, il le dit. Car, en principe, celui-là ne peut pas produire les mêmes avantages que celui-ci. L'art. 2212 mentionne seulement les baux authentiques. Il a passé sous silence les baux sous seing privé; c'est avec intention que le législateur ne les a pas mis à côté des premiers. En portant une exception au principe qui permet au créancier de saisir les biens de son débiteur, il fallait prendre aussi des précautions, et il a été sage de n'accorder qu'aux baux authentiques la puissance de constater le revenu du débiteur.

40. — La faculté de déléguer le revenu des immeubles n'est pas restreinte au cas où ce revenu proviendrait des immeubles saisis. L'art. 2212 parle en général du revenu net et libre des immeubles du débiteur. La preuve de la vérité de cette assertion se trouve dans le droit que des créanciers peuvent avoir de former opposition au paiement des revenus délégués.

S'il s'agissait, en effet, des revenus des biens non saisis, la délégation ne conférerait pas plus de droits au créancier que n'en aurait tout autre créancier qui les saisirait. Il y aurait lieu à une distribution par contribution. La délégation alors ne produirait pas de bien grands avantages, car elle ne peut préjudicier aux tiers qui y sont restés étrangers.

La position serait la même, s'il s'agissait des fruits des immeubles saisis, et que le saisissant n'eût point d'hypothèque sur ces immeubles. S'il en possède une, au contraire, il n'a pas à craindre d'op-

position au paiement sur ces fruits, puisque, à dater de la dénonciation du saisi, ils sont immobilisés, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

Il reste donc clairement démontré que le débiteur peut arrêter la poursuite en déléguant non seulement le revenu net et libre de ses immeubles hypothéqués, mais de tous ceux qu'il possède.

41. — Pour que la poursuite soit suspendue, il faut que les juges aient autorisé la suspension. L'art. 2212 ne leur impose pas l'obligation de la prononcer; il leur accorde une faculté, un pouvoir discrétionnaire qui n'a pour limite que leur conscience (1).

42. — En vertu de quels titres la saisie immobilière peut-elle avoir lieu?

L'art. 2213 répond à cette question : « La vente « forcée des immeubles ne peut être poursuivie « qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire, « pour une dette certaine et liquide. Si la dette est « en espèces non liquidées, la poursuite est valable; « mais l'adjudication ne pourra être faite qu'après la « liquidation. »

43. — Le titre authentique est, ou une expédition en forme d'un jugement, délivrée par le greffier du tribunal, ou l'expédition d'un acte reçu par un officier public compétent.

44. — On peut, en vertu d'un exécutoire de dépens seulement, faire procéder à une saisie immo-

(1) M. Delvincourt, t. 2, p. 168. — M. Duranton, t. 21, p. 43. — M. Armand Dalloz, v^is *Saisie immobilière*, n°s 73 et 75.

bilière, sans qu'il soit besoin d'agir en vertu du jugement ou de l'arrêt qui a adjugé ces dépens.

Un exécutoire de dépens est délivré dans une forme d'exécution, comme les jugements et arrêts. Il émane du tribunal.

Cet exécutoire suffit à l'avoué pour se faire payer de ses dépens.

Si le jugement avait prononcé distraction au profit de plusieurs avoués, il faudrait, dans le cas où on refuserait à l'exécutoire, la puissance que nous lui accordons, que chaque avoué levât une grosse du titre qui a prononcé les distractions.

L'intérêt des parties s'oppose à un pareil système. Il serait ruineux pour elles de cumuler pour une même chose plusieurs titres exécutoires (1).

45. — Une saisie immobilière serait-elle poursuivie valablement en vertu de la copie signifiée d'un arrêt qui contient des dispositions distinctes au profit de plusieurs parties, quand l'exécution sur cette copie a été autorisée par ordonnance de la cour, rendue au bas de la requête? La cour royale de Toulouse (2) a décidé cette question par l'affirmative. « Le motif de cette décision est que la loi voulant « que toutes exécutions d'actes soient faites en vertu « d'un titre authentique et exécutoire, la copie de « l'arrêt délivrée par un huissier étant accompagnée « par un arrêt de la cour qui permet d'exécuter sur « cette copie, c'est un arrêt éminemment authen- « tique et éminemment exécutoire, qui est devenu

(1) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1821. 1. 334.

(2) *Journ. Pal.*, 1830. 2. 33.

« le titre en vertu duquel la saisie a été faite. »

L'arrêtiste blâme cette doctrine. Il fait contre elle des réflexions pleines de justesse que nous adoptons complètement. Comme elles doivent être utiles aux lecteurs, nous les citons :

« Il est incontestable, et la cour de Toulouse le « reconnaît elle-même, que la copie signifiée ne « suffisait pas seule pour autoriser l'exécution. En « effet, elle n'émanait pas d'un officier public in- « stitué par la loi pour imprimer aux actes la force « exécutoire ; elle manquait même d'authenticité « (argument des art. 1317 et 1335 du code « civil), quoique l'exploit de signification fût lui- « même authentique, parce qu'elle n'en faisait par- « tie que comme simple énonciation. Restait donc « seulement l'arrêt qui permettait d'exécuter sur la « copie. Par cette disposition la cour de Toulouse « nous semble avoir excédé ses pouvoirs. Aucun « texte de loi ne l'autorisait à l'ordonner ainsi hors « la présence de la partie intéressée. L'art. 854 « du code de procédure civile, au contraire, con- « damne un pareil système. La tierce-opposition « devrait donc être reçue. Au surplus la copie signi- « fiée n'a reçu de cet arrêt ni force exécutoire ni « authenticité, parce que sa forme n'a point été « changée. On répond, il est vrai, que cet arrêt « était lui-même éminemment authentique et émi- « nemment exécutoire. Oui, si l'on veut ; mais « ce n'était point là le *titre* en vertu duquel se pour- « suivait la saisie, puisqu'il ne prononçait aucune « condamnation.

« Nous pensons que rien ne s'oppose à ce que,

« pour obvier aux inconvénients d'un titre commun « à plusieurs parties, il soit délivré à chacune d'elles « une expédition exécutoire, non pas de tout le con- « tenu du jugement ou de l'arrêt, mais seulement « de ce qui la concerne. Les avocats pourraient « même prévenir toute difficulté en le demandant « par des conclusions formelles avant le jugement « de l'affaire. Tout intéressé se trouvant ainsi ap- « pelé à contredire, le tribunal ou la cour sta- « tuerait régulièrement en vertu du droit qui lui « appartient de régler l'exécution de ses jugements « ou de ses arrêts. »

46. — Si le débiteur reconnaît dans un acte public et authentique une dette dont l'existence n'était constatée que par un acte sous seing privé, il peut être saisi immobilièrement en vertu de cette reconnaissance qui devient un titre contre lui.

47. — Il en serait de même, si le créancier était porteur d'un titre authentique où il n'aurait pas été partie, mais qui contiendrait délégation à son profit (1).

48. — Quand un créancier poursuit la saisie en vertu de deux titres, il est tout-à-fait indifférent que l'un d'eux soit insuffisant, si l'autre remplit le vœu de la loi. L'énonciation du premier devient, dans ce cas, tout-à-fait surabondante et ne peut nuire au créancier.

49. — Outre le titre authentique et exécutoire, il faut encore que la dette soit certaine et liquide.

Une dette est certaine quand elle est établie par

---

(1) M. Armand Dalloz, v° *Saisie immobilière*, n°s 182 et 183.

un titre ou par un jugement. Si la dette est sous une condition suspensive, il est évident qu'elle n'est pas certaine.

Il en serait autrement si la condition était résolutoire; car celle-ci ne suspend point l'effet de l'obligation.

La dette est liquide, lorsqu'on en a constaté la quotité.

Ainsi, Pierre reconnaît, par un acte authentique, qu'il doit à Paul une somme d'argent qui ne sera fixée que plus tard, par des états qu'il n'a pas pour le moment entre les mains. La dette ainsi reconnue est certaine, mais elle n'est pas liquide. Elle ne le sera que lorsqu'elle sera fixée en vertu des états, ou, à leur défaut, du consentement mutuel du créancier et du débiteur.

Mais il peut arriver que la dette liquide ne soit pas déterminée quant à sa valeur, c'est-à-dire quant à son appréciation pécuniaire. Par exemple, si Pierre se reconnaît envers Paul débiteur de cent barriques de vin, il faudra faire évaluer en argent la dette dont la quotité en espèce avait seule été fixée. Si la dette n'a pas été appréciée, si, comme le dit l'art. 2213, elle est en espèces non liquidées, le créancier peut poursuivre; mais l'adjudication ne pourra être faite qu'après la liquidation.

50. — Il faut constater ici une différence entre ce dernier article et l'art. 551 du code de procédure. Ce dernier veut que, si la dette exigible n'est pas d'une somme en argent, il soit sursis, après la saisie, à toutes poursuites ultérieures, jusqu'à ce que l'appréciation en ait été faite.

C'est à tort, selon nous, que M. Duranton (1) ne voit dans cette différence qu'un motif de préférence à accorder à l'art. 551. Selon nous, cette divergence s'explique par la différence qui existe entre la saisie des meubles et celle des immeubles.

Pour la première, il y a intérêt à ne pas poursuivre tant que la valeur en argent n'est pas fixée. Il pourrait en effet être dangereux pour le saisissant de faire des actes dont l'importance excéderait la valeur de la créance; car aux termes de l'art. 622 du code de procédure, il n'est permis de vendre que les objets dont le prix suffira au paiement de la créance et des frais.

Il n'en est pas de même pour l'expropriation forcée. On peut permettre tous les actes nécessaires à la poursuite et antérieurs à l'adjudication, quoique la dette soit en espèces non liquidées. Tout l'immeuble doit être vendu. La séparation de la partie représentant la valeur de la créance n'est pas possible; seulement la différence entre le prix provenant de la vente et la dette du saisi restera à ce dernier. Il n'y a pas de danger à permettre les actes de procédure et à retarder seulement l'adjudication.

51. — La poursuite, suivant l'art. 2215, peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision, nonobstant appel; mais l'adjudication ne peut se faire qu'après un jugement définitif en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée.— Il en serait ainsi, quand bien même le jugement provisoire serait passé en

(1) T. 21, p. 60.

force de chose jugée. Comme il est provisoire, la créance qui en résulte ne peut être que le principe d'une poursuite d'expropriation, elle ne saurait jamais autoriser l'adjudication (1).

52. — Les poursuites ne pourraient avoir lieu en vertu d'un jugement susceptible d'appel dans la huitaine qui suit le jour du jugement. Comme l'appel est interdit dans ce délai (2), il n'est pas permis d'agir en vertu de ce jugement, puisqu'on ne sait pas légalement les intentions de la partie condamnée qui est mise dans l'impossibilité d'agir. Quand ce délai est passé, la partie qui est porteur d'un jugement favorable peut agir en vertu de ce jugement jusqu'à ce que la partie condamnée ait interjeté son appel. Alors, tous les droits conférés par la première sentence sont suspendus, et les poursuites doivent être discontinuées, à moins qu'elles n'aient été ordonnées, nonobstant appel, dans les cas où la loi autorise l'exécution provisoire (3).

53. — Mais l'adjudication, aux termes de l'article 2215, ne pourrait pas avoir lieu tant que le jugement ne serait pas passé en force de chose jugée. L'adjudication n'est permise que dans ce cas, ou dans celui d'une sentence définitive en dernier ressort. Or, nous ne comprenons pas, en présence de la disposition expresse de l'art. 2215, l'arrêt rendu par la cour d'Agen, le 19 juillet 1806, près de trois mois après la promulgation du code de procédure civile, arrêt qui décidait que l'adjudi-

(1) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.* 1807. 1. 33.
(2) Art. 449 Cod. proc. civ.
(3) Art. 457 Cod. proc. civ.

cation définitive était valablement prononcée sur poursuites dirigées en vertu d'un jugement susceptible d'appel, lorsqu'à l'époque de l'adjudication il n'y avait pas d'appel formé (1). Il nous paraît tout-à-fait contraire à la disposition de l'art. 2215 qui ne permet l'adjudication qu'après un jugement définitif en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée. Or, tant qu'un jugement est susceptible d'appel, il n'est pas en dernier ressort, il n'est pas passé en force de chose jugée; il ne doit donc pas servir à faire prononcer l'adjudication. Ce raisonnement est si simple, qu'il nous paraît puérile d'insister.

54. — La poursuite, ajoute l'art. 2215, ne peut s'exercer en vertu d'un jugement rendu par défaut durant le délai de l'opposition. Mais elle n'est pas suspendue par l'opposition tardive formée contre ce jugement.

55. — Quand la loi prohibe la saisie durant le délai de l'opposition, il faut restreindre ce délai à la huitaine qui suit la notification, et ne pas l'étendre à tout le temps où l'opposition est encore recevable. Car s'il en était autrement, on ne saisirait jamais en vertu d'un jugement par défaut rendu contre une partie non assistée d'avoué, puisqu'elle a le droit de s'y opposer jusqu'à l'exécution (2).

56. — La poursuite ne peut être annulée, dit l'art. 2216, sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due. Le débiteur a eu le tort de n'avoir pas offert ce qu'il devait. « Nous ne connaissons pas, dit

(1) Voir M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 204.
(2) M. Berriat Saint-Prix, p. 567.

« M. Duranton (1), la peine portée contre *la plus-pé-*
« *tition*, et qui était dans le droit romain, et jusqu'à
« la constitution de l'empereur Zénon, la perte de la
« cause. »

57.— Chaque créancier porteur d'un titre réunissant les conditions exigées par la loi, a le droit de provoquer l'expropriation forcée de tous les biens mobiliers et immobiliers appartenant à son débiteur, quand même il ne serait pas créancier hypothécaire (2).

S'il est mineur, il est représenté par son tuteur qui, dans ce cas, n'a pas besoin de l'autorisation du conseil de famille. Car il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 464 du code civil. Il ne s'agit pas, en effet, ici d'une action relative aux droits immobiliers du mineur. L'action n'est immobilière que par rapport au débiteur. Pour le créancier, elle n'est qu'une voie d'exécution pour obtenir le paiement d'une créance, c'est-à-dire d'une chose mobilière.

58. — Le mineur émancipé qui veut poursuivre l'expropriation de son débiteur doit être assisté de son curateur. Il s'agit ici d'un capital mobilier à recevoir, et, aux termes de l'art. 482 du code civil, il n'a pas le pouvoir d'en donner décharge sans l'assistance de son curateur.

59. — Les femmes mariées sous le régime de la communauté, que cette communauté soit universelle ou qu'elle soit réduite à des proportions plus ou moins grandes, n'ont pas à s'occuper du recouvrement de leurs créances. Ce soin appartient au mari,

(1) T. 21, p. 69.
(2) Arrêt de la cour royale de Nancy. *Journ. Pal.* 1834. 3. 132.

que la loi investit seul de ce droit (1). C'est le mari qui est l'administrateur de tous les biens de la femme, c'est lui qui exerce les actions mobilières qui appartiennent à celle-ci.

S'il s'agit de créances faisant partie de la dot, c'est encore le mari qui doit poursuivre l'expropriation des biens des débiteurs.

60. — Si, au contraire, il est question de créances appartenantes à la femme séparée de biens ou de créances paraphernales, c'est la femme qui poursuit l'expropriation, avec l'autorisation de son mari, ou, à défaut de celle-ci, avec l'autorisation de la justice.

61.—S'agit-il de créances appartenantes à une société, celle-ci est représentée par son gérant. S'il n'y a pas de gérant, tous les associés peuvent poursuivre l'expropriation.

62. — Ce sont les syndics qui poursuivent l'expropriation des biens appartenants au failli, à moins qu'elle n'ait été commencée avant leur nomination. Celle qui a été commencée doit alors être continuée(2).

63. — *Quid*, si le créancier originaire a cédé son titre? Le cessionnaire poursuivra-t-il l'expropriation aux lieu et place du cédant? Suivant l'art. 2214, il n'aura le droit de le faire qu'après que la signification du transport aura été faite au débiteur.

64. — Faudra-t-il, pour qu'il puisse user de ce droit, que la cession ait été faite par acte authentique? Nous ne verrions pas la raison de cette obligation. Il suffit que la créance soit légalement acquise

(1) Art. 1421 Cod. civ.

(2) Arrêt de la cour royale de Nancy (*loc. cit.*) — Voir art. 573 Cod. comm.

au poursuivant, ou que la date de son acquisition soit certaine à l'égard des tiers, par la signification, ou de l'acceptation authentique. Exiger plus, ce serait ajouter aux dispositions de la loi (1).

Nous sommes maintenant arrivés aux formalités qui doivent accompagner la saisie; c'est-à-dire que nous allons quitter les dispositions du code civil pour nous attacher à celles que prescrit le code de procédure, rectifié par la nouvelle loi.

L'art. 2217 du code civil veut que toute poursuite en expropriation d'immeubles soit précédée d'un commandement de payer, fait à la diligence et requête du créancier à la personne du débiteur ou à son domicile, par le ministère d'un huissier.

Examinons maintenant les conditions requises pour la validité de ce commandement, les formalités que la nouvelle loi a mises à la place de celles que le code de procédure imposait.

« Art. 1. Les titres XII et XIII du livre V de la première partie du code de procédure civile, et le décret du 2 février 1811, relatifs à la saisie immobilière et à ses incidents, seront remplacés par les dispositions suivantes. »

TITRE XII.

DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

« Art. 673. La saisie immobilière sera précé-

(1) M. Persil., *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 180.

dée d'un commandement à personne ou domicile; en tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel elle est faite. Ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur ; l'huissier ne se fera pas assister de témoins; il fera, dans le jour, viser l'original par le maire du lieu où le commandement sera signifié. »

SOMMAIRE.

65. Le commandement est le point de départ de toute saisie.
66. Il doit être signifié à personne ou domicile. — Discussion à la chambre des pairs et à la chambre des députés pour faire admettre la signification au domicile réel. — Rejet de cette opinion.
67. En tête du commandement il doit être donné copie entière du titre en vertu duquel la saisie est faite.
68. Faut-il que cette copie occupe nécessairement cette place?
69. Le commandement doit-il contenir copie entière de la formule exécutoire du titre?
70. La cession de la créance est nécessairement signifiée en tête du commandement.
71. *Quid* à l'égard de l'exploit de signification du transport?
72. La notification du transport et le commandement ne peuvent pas être faits par le même acte.
73. Le commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie.
74. Des offres réelles ne peuvent pas être faites à ce domicile.
75. L'élection de domicile ne conserve son effet que jusqu'à la dénonciation du procès-verbal de saisie à la partie saisie.
76. Le commandement énonce, à peine de nullité, que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur.
77. L'huissier doit faire dans le jour viser l'original par le maire du lieu où le commandement sera signifié.

COMMENTAIRE.

65.—Le point de départ de toute saisie, c'est le commandement (1). Comme la saisie immobilière est un acte extrême, qui a pour but de dépouiller le débiteur de sa propriété, on n'a pas voulu qu'elle pût se réaliser sans avertissement préalable. Le commandement devait donc être le premier acte signifié au débiteur.

66.—Mais pour que la menace ne fût pas perdue, il fallait être sûr qu'elle parviendrait au débiteur, si intéressé à la connaître.

L'ancien article du code de procédure exigeait la signification du commandement à personne ou domicile. Rien n'indiquait, dans son texte, s'il avait voulu parler du domicile *réel* ou du domicile *élu*. Des difficultés s'étaient élevées sur ce point. La jurisprudence de la Cour de cassation avait adopté la signification au domicile élu.

Le projet présenté par le gouvernement pour l'amélioration des dispositions relatives aux saisies immobilières, ne tranchait pas la question ; il se contentait de rappeler avec une légère modification l'art. 673 du code de procédure.

La commission de la chambre des pairs jugea utile de s'occuper de cette question importante et de lui

(1) Voir le rapport fait par M. Persil à la chambre des pairs.

donner une solution. Elle adopta la signification au domicile *réel*.

Des arguments sérieux furent présentés pour faire prévaloir l'opinion de la commission.

On pensait que, si la signification du commandement n'était pas faite au domicile réel, on exposait un débiteur à être dépouillé sans qu'il s'en doutât. En effet, si la signification n'avait lieu qu'au domicile élu, il pourrait arriver que le débiteur ne la connût point, et qu'il ne fût pas mis à même de trouver les moyens d'acquitter son obligation et d'empêcher la saisie de sa propriété.

M. Persil disait dans son rapport à la chambre des pairs : — « L'art. 673 du code de procédure, « comme l'art. 673 du projet, se contente d'exiger « que le commandement soit signifié *à personne ou « domicile*. Ce qui, expliqué par l'art. 111 du code « civil, semble supposer que la signification faite à un « domicile élu dans l'obligation, serait valable. Ainsi « l'avait admis la jurisprudence sous l'empire du code « de procédure civile. Votre commission a pensé qu'il « ne fallait pas laisser subsister cette difficulté, et « que si telle était la pensée du législateur, que la « signification du commandement pût valablement « se faire au domicile élu, il devait textuellement le « dire; mais cette opinion n'a pas prévalu dans son « sein. Elle a considéré que, si la loi n'exigeait pas « que le premier acte de rigueur fût remis à la per- « sonne ou au domicile du débiteur, il pourrait ar- « river que ce débiteur se trouvât exproprié, sans qu'il « eût été réellement mis en demeure d'exécuter ses en- « gagements, et sans même qu'il connût les poursuites

« rigoureuses dirigées contre lui et sur ses propriétés « mobilières. Les actes qui suivent le commandement, « pourraient à la rigueur n'être remis qu'à des domi- « ciles élus. Le débiteur, une fois prévenu, se tient sur « ses gardes, il est à même d'éviter les surprises; mais si « le commandement pouvait être remis à un domicile « élu, jamais le débiteur ne serait tranquille. L'élec- « tion de domicile, devenue clause de style et d'ha- « bitude dans les obligations, serait la chose la plus « dangereuse. Un oubli, une simple négligence, la « fraude, la mort de la personne à qui le débiteur « avait donné sa confiance, l'exposerait à l'igno- « rance des actes rigoureux dirigés contre lui. Dans « cette hypothèse, toutes les améliorations pro- « posées par le projet, toutes les suppressions d'actes « inutiles et frustratoires, toutes ces abréviations de « délais, qui peuvent si bien servir l'intérêt général, « seraient autant de piéges et de dangers pour le dé- « biteur. Plus vous obtiendrez de simplification dans « la procédure, moins vous aurez d'actes inutiles; « plus tôt vous arriverez à la réalisation de l'hypothè- « que par l'expropriation, et plus vous serez tenu de « vous assurer que vous n'agissez pas envers un dé- « biteur surpris et ignorant, plus la procédure devra « se suivre contre un débiteur mis en demeure, qui « sait et n'ignore rien. C'est par ces motifs que vo- « tre commission, en ajoutant au projet, vous pro- « pose de décider, conformément à l'art. 2217 du « code civil, raisonnablement entendu, que le com- « mandement tendant à la saisie immobilière sera « signifié à la personne ou au domicile *réel* du dé- « biteur. »

M. Vivien, garde-des-sceaux (1), demanda à la chambre de maintenir l'article du gouvernement, qui n'était autre que la reproduction de l'article de l'ancien code de procédure civile.

« La commission, disait le ministre, propose une « innovation grave; elle voudrait abroger une dispo- « sition aujourd'hui exécutée, à l'occasion de la- « quelle des difficultés se sont élevées, mais ont été « résolues par la jurisprudence. Or, il y a toujours « un très-grand inconvénient à substituer une dispo- « sition nouvelle à celle qui est consacrée par un long « usage, et dont les difficultés ont été levées par une « jurisprudence constante.

« La commission pense que cette innovation est « justifiée par le nouveau système qu'elle propose « d'adopter. Elle allègue qu'au moyen de la simpli- « fication de formes introduite par la loi sur laquelle « vous êtes appelés à voter, le débiteur pourrait être « surpris, que ses biens pourraient être vendus sans « qu'il en sût rien. Je crois ces appréhensions mal « fondées.

« La chambre voudra bien remarquer qu'il n'est « pas exact que la procédure qui résultera des nou- « velles dispositions de la loi ait la simplicité, la « *clandestinité* qui viennent d'être invoquées par « l'honorable préopinant.

« D'abord, la procédure a cinq mois au moins de « durée. D'un autre côté, malgré la simplification « des formes, elle est encore entourée de formalités « qui ne peuvent échapper au débiteur. Je prie la

(1) Voir le *Moniteur* du 23 avril 1840.

« chambre de remarquer ensuite qu'on ne peut ad-
« mettre que le débiteur ignore la créance qui pèse
« sur lui, l'obligation qu'il a contractée. Est-il
« donc possible de penser que les actes faits par le
« créancier dans l'exercice de son droit soient des
« actes entourés de clandestinité?

« Je veux bien cependant qu'il en soit ainsi, que
« le débiteur ait été assez négligent pour oublier
« l'engagement qu'il avait contracté, pour ne pas
« savoir qu'un commandement lui a été adressé.
« Mais les actes qui suivent, mais le procès-verbal
« de saisie, mais les affiches, mais les insertions aux
« journaux, mais la transcription au bureau des
« hypothèques, est-ce qu'il est possible que tous ces
« actes lui échappent?

« Maintenant, vous avez à choisir entre la facilité
« à donner aux prêts hypothécaires et l'avantage à
« offrir à des débiteurs trop souvent de mauvaise
« foi.

« Tout le monde est d'accord que le but et le
« principe de la loi doivent être la facilité à donner
« aux prêts hypothécaires, que l'exécution doit être
« assurée aux contrats. Eh bien! voilà un contrat
« dans lequel on stipule que les actes pourront être
« signifiés à un domicile élu; et, malgré cette con-
« vention aussi obligatoire que toute autre, on veut
« que la stipulation de domicile élu ne signifie rien.
« C'est une atteinte aux principes de notre droit
« civil, c'est une innovation grave dans les habi-
« tudes de la procédure : elle n'est pas justifiée, il
« n'y a pas à craindre que le débiteur soit compro-
« mis, que sa propriété lui soit enlevée à son insu.

« Ce sont des craintes chimériques, et la chambre « ne verra pas dans ces appréhensions un motif suf- « fisant pour changer un principe consacré par la « jurisprudence et toujours appliqué depuis long- « temps. »

Ces considérations, appuyées par MM. Laplagne-Barris et Barthe, combattues par MM. Bourdeau, Mérilhou, Persil, membres de la commission chargée d'examiner le projet du gouvernement, ont engagé la chambre à adopter la rédaction du gouvernement.

La commission de la chambre des députés proposa d'adopter l'avis qu'avait fait déjà prévaloir le ministre de la justice. M. Pascalis disait dans son rapport : « Il suffira de remettre la copie du « commandement au domicile élu lorsqu'il en aura « été indiqué un pour l'exécution de la convention; « ainsi l'ordonne la disposition générale de l'art. 111 « du code civil. La commission de la chambre des « pairs proposait d'excepter de cette règle, à cause « de l'importance d'un tel acte, le commandement « dont il est ici question. Cette opinion n'a pas pré- « valu : c'eût été contester son effet naturel à une « convention librement consentie, en vue même de « la saisie immobilière et des actes qui la préparent. « La rédaction de l'article qui ne déroge pas au « principe écrit dans le code civil nous a paru aussi « devoir être maintenue (1). »

Quand la discussion s'est engagée à la chambre, on proposa (2) d'exiger la signification du comman-

(1) P. 12.
(2) *Moniteur* du 5 janvier 1841.

dement au domicile réel. On fit valoir les motifs qui avaient été présentés par la commission de la chambre des pairs. L'amendement, combattu par M. le garde-des-sceaux, fut repoussé par les mêmes considérations qui avaient engagé la chambre des pairs à rejeter l'avis de sa commission.

67. — L'art. 673 exige que l'on mette en tête du commandement copie entière du titre en vertu duquel la saisie sera faite. Il est juste, en effet, de rappeler au débiteur, avant de passer à la saisie de ses biens, les termes mêmes de l'obligation qu'il a souscrite. Ainsi averti, il prendra ses mesures pour y satisfaire. Il y aurait nullité du commandement, s'il ne portait pas la copie *entière* du titre exécutoire.

68. — Cette disposition impérative, toute facile qu'elle paraisse à comprendre, toute simple qu'elle paraisse à exécuter, n'a pas laissé pourtant que d'engendrer des difficultés.

Ainsi, on s'est demandé d'abord s'il fallait donner, à peine de nullité, copie du titre en tête du commandement. Si on ne consulte que les termes précis de l'art. 673, évidemment il faudra annuler le commandement qui ne contiendrait copie du titre qu'à la suite de l'exploit. Mais si l'on veut se rendre compte des motifs qui ont engagé le législateur à porter une pareille disposition ; si, en un mot, on veut s'attacher plutôt à l'esprit qu'à la lettre de la loi, on décidera qu'il est tout-à-fait indifférent, malgré le texte de l'art. 673, que le titre précède ou suive le commandement, pourvu qu'ils figurent tous les deux dans le même acte. Qu'a voulu, en effet, le législateur? Rappeler au débiteur les termes mêmes

de son obligation, lui mettre sous les yeux la lettre du contrat qu'il a signé, pour lui faire bien comprendre la position qu'il a acceptée et le mettre à même de satisfaire à des engagements volontairement contractés. Pour atteindre ce but, il est parfaitement indifférent que le titre soit mis en tête ou à la suite de l'exploit. Qu'il occupe l'une ou l'autre place, peu importe, le débiteur en aura toujours connaissance. C'est là le seul but que la loi voulait atteindre. — Cette opinion est partagée par M. Thomine-Desmazures (1).

69. — Mais faut-il que le commandement contienne aussi copie entière de la formule exécutoire du titre ? Oui, disent les arrêts, d'accord avec les auteurs.

« La formule exécutoire est une partie essentielle « du titre, puisque, sans elle, le titre ne pourrait pas « être exécuté; que si, sur l'original du titre, le no- « taire avait porté la formule exécutoire telle qu'il « vient d'être dit (2), le titre n'aurait pas pu être mis à « exécution; qu'ainsi, et par la même raison, la co- « pie qui en est donnée ne doit pas être considérée « comme entière et suffisante : d'où il résulte que le « commandement en saisie immobilière est frappé « de nullité (3). »

En présence de ces autorités imposantes, qui exigent pour la validité du commandement la copie entière de la formule exécutoire, la prudence demande que l'on accomplisse cette formalité. Il ne se

(1) T. 2, p. 200.

(2) C'est-à-dire par simple abréviation.

(3) Arrêt de la cour royale de Besançon, *Journ. Pal.* collection de 1811, p. 112. — Voir aussi un arrêt de la cour de Riom *Journ. Pal.*, 1814. 1. 77. — Armand-Dalloz, v° *Saisie immobilière.*

trouve pas en France, nous en sommes convaincu, un huissier qui ne se conforme à cette volonté plusieurs fois exprimée. Il compromettrait gravement sa responsabilité si, de gaieté de cœur, il rédigeait un commandement qui ne serait pas revêtu de cette formalité déclarée obligatoire. Pour nous, nous donnons le conseil à tous les huissiers d'exécuter, en ce point, la loi telle qu'elle a été interprétée.

Mais pourtant nous nous exposons à faire ici une observation de pure théorie.

Si les raisons que nous avons données pour expliquer la nécessité de la copie entière du titre avant ou après le commandement sont fondées, nous ne comprenons pas pourquoi on impose aussi, avec la même rigueur, la copie entière de la formule exécutoire. De quelle utilité est la copie entière de l'acte? Nous l'avons dit, elle est pour rappeler au débiteur la nature et l'étendue de son obligation. A quoi bon la copie entière de la formule exécutoire? Elle n'est pas pour rappeler que le contrat consenti par le débiteur, passé devant notaire, est revêtu de la voie parée. Il doit connaître les conséquences de l'obligation à laquelle il s'est volontairement soumis; il doit savoir qu'au moment où il a apposé sa signature en présence du notaire, il a livré à son créancier tous les moyens d'exécution qui ne sont ordinairement accordés qu'aux actes des tribunaux.

Enfin, la loi n'exige que la copie du titre. Or, la formule exécutoire ne fait pas partie du titre, elle en est complètement détachée. Par conséquent, l'art. 673 ne nous paraît pas l'avoir imposée.

Pour donner force à l'opinion toute théorique que

nous soutenons, nous rapporterons l'argumentation solide que nous trouvons dans le *Journal du Palais*(1).

L'appelant disait devant la cour de Riom :

« Certes ce n'est point dans la copie d'une formule « telle qu'un intitulé ou un commandement qu'on « fera consister une partie du titre ; une telle for- « mule y est étrangère, et conséquemment, ce n'est « point sur elle que l'obligation d'en donner copie « entière peut et doit frapper sous peine de nullité. « Pour qu'il en fût autrement, il faudrait supposer « que les conventions des parties sont inséparables de « la formule; ce qui n'est point, car on ne la trouve « ni dans les minutes des actes, ni dans les sim- « ples expéditions ; cependant ces minutes et ces ex- « péditions ne sont pas moins des titres pour les « créanciers. Si ces formules sont nécessaires dans « l'exécution, elles ne le sont que pour l'officier instru- « mentaire qui en est porteur, et qui peut les mettre « sous les yeux du saisi, lorsqu'il le requiert; mais « il n'en doit pas la copie entière en tête du comman- « dement, parce qu'encore une fois elle ne fait point « une partie intégrante du titre : on a donc pu se « borner à en faire mention par extrait, etc., etc. »

70. — Il est évident que la cession de la créance doit nécessairement être signifiée en tête du commandement. Car il faut toujours que le débiteur sache en vertu de quel titre agit le poursuivant; que celui-ci, par conséquent, lui fasse connaître qu'il est à la place du créancier originaire. Une première notification du transport faite au débiteur n'en empêche-

(1) 1814. 1. 77.

rait pas la signification en tête du commandement; car il pourrait arriver qu'il ne se le rappelât pas (1).

71. — M. Tarrible pensait que copie devait être donnée avec le commandement, non seulement du transport, mais même de l'exploit de signification de ce transport.

C'est vraiment aller beaucoup trop loin. C'est imposer au créancier une obligation que la loi ne lui impose pas. En effet, l'art. 673 exige la signification du titre en vertu duquel la saisie est faite, et, par suite aussi, celle de la cession qui a donné au poursuivant le droit d'agir. Or la notification de la cession ne peut être considérée comme faisant partie intégrante du titre. Elle n'est prescrite que pour établir les droits du cessionnaire à l'égard des tiers. Mais la propriété de la créance est indépendante de la signification de la cession, elle est transmise en vertu de la cession. C'est celle-ci qui forme le titre du cessionnaire. C'est aussi le seul dont, aux termes de l'art. 673, on doive donner copie entière en tête du commandement, après celle de l'obligation primitive (2).

72. — On a demandé si la notification du transport et le commandement pouvaient être faits par le même acte. L'art. 2214 du code civil s'oppose, selon nous, formellement à cette simultanéité. En effet, il exige que le cessionnaire d'un titre exécutoire signifie son transport au débiteur avant de poursuivre l'expropriation.

---

(1) Voir arrêt de la cour de Toulouse, *Journ. Pal.* 1838. 1. 664. — MM. Bioche et Goujet, v° *Saisie immobilière*, n° 59, § 75.

(2) Arrêt de la cour de Bordeaux, *Journ. Pal.*, 1835. 1. 324.

On répond que le commandement n'est pas un acte d'exécution ou de poursuite; que c'est une mise en demeure qui précède l'exécution, et qui tend à la prévenir.

Pour nous, nous n'envisageons pas ainsi le commandement. A notre avis, il fait partie de la procédure relative à la saisie.

Il existe plusieurs phases dans cette procedure : celle qui est relative à l'avertissement donné au débiteur de se mettre en mesure de satisfaire ses créanciers ; celle qui regarde ce que nous appellerons la main-mise sur l'immeuble, et enfin la partie qui concerne l'adjudication du bien saisi. Mais toutes ces parties se lient entre elles. On est nécessairement obligé de passer par les deux premières pour arriver à la troisième. La première fait donc comme les deux autres partie de ce tout que l'on appelle la saisie. Ainsi on a beau dire que le commandement est en dehors de la saisie; qu'il est une mise en demeure qui précède l'exécution et qui tend à la prévenir, il n'en est pas moins vrai dans la réalité qu'il fait partie de la saisie, puisqu'il en est le premier acte indispensable. Il est l'avertissement nécessaire qui précède la main-mise sur les biens; mais il est la préface de l'exécution qui dépouille le débiteur de l'immeuble saisi, s'il n'est pas en mesure de payer le créancier et de l'arrêter ainsi dans les voies de coercition qu'il avait prises.

Si, comme nous le pensons, le commandement est la première phase de la saisie, si, par conséquent, il en fait partie, il est évident qu'aux termes de l'art. 2214 la notification du transport doit précéder

le commandement et ne peut pas être faite par le même acte (1).

---

(1) Le créancier inscrit sur des immeubles d'une succession possédés par un seul des héritiers de son débiteur peut-il diriger des poursuites d'expropriation après commandement signifié à cet héritier? Est-il tenu de lui faire, comme à un tiers détenteur, sommation de payer, ou de faire commandement à ses co-héritiers comme débiteurs originaires?

Comme cette question est très-importante, nous voulons mettre notre lecteur à même de connaître toutes les autorités que l'on peut invoquer. Pour arriver à ce but, nous n'avons rien de mieux à faire que de citer textuellement le rapport qui fut fait à la Cour de cassation par M. Viger *.

« Cet honorable magistrat établit, en combinant les art. 873, 1221, « 2172, 2181 et suivants du code civil, qu'on ne peut appliquer à l'héri-« tier possesseur la règle tracée par l'art. 2169 ** pour le tiers-déten-« teur. La seule obligation que la loi ait imposée au créancier vis-à-vis de « l'héritier, est celle de lui notifier les titres contre le défunt; c'est l'objet « de l'art. 877. Lorsque cette obligation est remplie, et qu'ensuite un « commandement a été signifié, l'héritier qui a reçu cette double signi-« fication peut-il encore en exiger une troisième, sous le prétexte qu'il « a la qualité de tiers-détenteur; que l'art. 2169 lui est applicable? Mais « qui ne voit que, dans la prévoyance de cet article, il y a deux personnes « entièrement indépendantes l'une de l'autre; qu'il eût été injuste de « poursuivre un tiers-acquéreur entièrement étranger à l'obligation sur « un simple commandement signifié au débiteur originaire? Il fallait « quelque chose qui lui fût personnel : la loi a exigé, en ce cas, une « sommation qui avertit le tiers, et le mit en demeure; mais lorsque « c'est l'héritier lui-même qui est convenu pour un titre qui lui a déjà « été doublement signifié et dont les obligations lui ont été transmises, « les motifs de la disposition cessent. C'est donc vouloir ajouter à la loi « contre ses termes et son esprit, multiplier les formalités au grand pré-« judice du créancier, déjà assez malheureux d'avoir vu diviser son obli-« gation personnelle par le fait de la mort du débiteur. — Du moins « faudrait-il, pour admettre un pareil système, que l'héritier qui vou-« drait se prévaloir de l'exception du tiers-détenteur eût payé sa part « personnelle et eût été mis en possession des immeubles hypothéqués « à la dette par un titre de partage ou de cession, de manière à pouvoir « se faire considérer comme entièrement étranger à l'obligation person-

* *Journal du Palais*, 1837. 2 296

** Cet article est ainsi conçu : «Faute par le tiers-détenteur de satisfaire pleinement à l'une «de ces obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble «hypothéqué trente jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite «au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage.»

73. — Le commandement doit aussi, à peine de nullité (1), contenir élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas.

L'utilité de cette élection se conçoit facilement. Le législateur, en l'ordonnant, a voulu mettre le débiteur à même de faire signifier à ce domicile élu les actes

---

« nelle qui résultait de la créance. C'est à ce cas que s'applique l'opinion « de M. Chabot (de l'Allier), sur l'art. 873, n° 14, et surtout celle de « MM. Grenier et Troplong, dans les passages cités par le demandeur. « Ces auteurs supposent que l'héritier a déjà payé sa portion, et qu'ayant « acquis par voie de licitation ou de partage, des immeubles de la suc« cession hypothéqués à la partie de la dette qui existe encore à la charge « de ses co-héritiers, il se résoudrait au délaissement. — Mais cette hy« pothèse n'est pas celle de la cause. »

La cour, sur le moyen pris de la violation de l'art. 2169 : — « Attendu « que cet article ne concerne que le *tiers détenteur* qui s'est rendu « passible des poursuites des créanciers hypothécaires, faute par lui d'a« voir rempli les obligations qui lui sont imposées pour purger sa pro« priété; que la disposition de cet article se coordonne avec celle des « art. 2167 et 2168, dont il forme le complément et la sanction ; qu'elle se « coordonne pareillement avec les autres dispositions du chapitre VI, « relatives soit à *l'exception de discussion*, soit au *délaissement*, soit à la « *restitution des fruits*, soit au recours en *garantie contre le débiteur* « originaire, recours déterminé par les principes de la vente, soit enfin « à la purge (art. 2171, 2172, 2176, 2178, 2179); qu'en parcourant ces « divers articles, et surtout ceux du chapitre qui indiquent les condi« tions de la purge hypothécaire à laquelle le tiers détenteur est soumis, « il devient évident que, dans cet ensemble de dispositions, le légis« lateur n'a eu en vue que le tiers qui détient en vertu d'un titre « *translatif de propriété, soit de vente, soit de donation*, dont le prix est « fixé par le contrat de vente, ou peut être fixé, quant à la donation, « par l'évaluation qu'en fait le donataire (art. 2183);

« Attendu qu'on ne saurait appliquer de pareilles dispositions à l'hé« ritier tenu hypothécairement sur les biens héréditaires, à la totalité « des dettes de la succession dans laquelle il a pris une part ;

« Qu'en principe, l'héritier représente la personne du défunt; qu'il est « soumis à toutes ses obligations; que si l'art. 873 du code civil et « l'art. 1220 établissent la divisibilité de ces obligations dans l'intérêt « des héritiers relativement à l'action personnelle, le premier desdits

(1) Voir l'art. 715.

qu'il croit nécessaires pour sa défense. Il n'a pas ainsi à s'inquiéter du domicile réel du créancier saisissant, de frais à faire, de pertes de temps à craindre pour faire parvenir à ce dernier les significations qui lui sont destinées.

Il est évident que ce domicile élu ne peut servir

« articles et l'art. 1221, rentrant dans la règle générale, veulent que « cette faveur, qui porte une sorte d'atteinte au contrat primitif, cesse « sous le rapport hypothécaire, et que l'héritier en soit tenu pour le tout, « sauf son recours contre ses co-héritiers.

« Attendu dès-lors que l'héritier recherché en cette qualité comme « possédant les biens de la succession ne peut *purger*; que les articles « du chapitre VIII lui sont absolument inapplicables; qu'il en est de « même des art. 2167 et 2168, et par suite aussi de l'art. 2169;

« Que, quant à lui, le mode de la poursuite est exclusivement réglé « par l'art. 874 et par l'art. 877, lequel exige seulement que les titres « exécutoires contre le défunt lui soient signifiés huit jours avant les « poursuites qu'on voudrait entreprendre. »

Les motifs de cet arrêt et surtout les considérations qui ont été développées dans le rapport de M. Viger nous paraissent ne pas laisser de prise à une réfutation sérieuse. La différence entre le tiers-détenteur et l'héritier nous semble nettement expliquée; les conséquences qui en découlent sont nettement déduites. On comprend la sommation faite au premier, après le commandement signifié au débiteur originaire, parce qu'il est nécessaire qu'il connaisse aussi les intentions du créancier hypothécaire poursuivant; qu'il en soit averti par un acte adressé directement à sa personne. Quant à l'héritier, au contraire, on l'a dit depuis des siècles *vicem defuncti sustinet*, il représente son auteur, débiteur originaire. Comme il est dans la même position, comme il n'a pas plus de droits que lui, il ne peut exiger des avertissements autres que ceux qui auraient été donnés au défunt. L'héritier connaissait les obligations de celui dont il recueillait la succession. En outre, aux termes de l'art. 877, il reçoit signification à personne ou domicile de tous les titres exécutoires contre son auteur. Le créancier, avant de commencer l'expropriation, lui signifie encore le commandement qui doit précéder toutes les saisies. Que faut-il de plus? Vouloir imposer la dénonciation prescrite par l'art. 2169, n'est-ce pas ajouter aux formalités ordonnées par la loi? N'est-ce pas rendre plus difficile la position du créancier, sans aucun avantage réel, sérieux pour le débiteur? Nous le pensons. Aussi, adoptons-nous la doctrine émise par la Cour de cassation. Nous la trouvons conforme à la loi. Elle protége le créancier sans préjudicier aux intérêts du débiteur.

qu'au débiteur, et encore pour les actes relatifs aux contestations incidentes qu'il soulève.

74. — Pourrait-il faire à ce domicile des offres réelles? Le code ne rappelle pas ici la disposition de l'art. 584, article relatif aux saisies-exécutions, qui veut que l'élection de domicile contenue dans le commandement existe jusqu'à la fin de la poursuite, et qui permet d'y faire toutes significations, même d'offres réelles et d'appel.

MM. Pigeau, Thomine-Desmazures (1) pensent que l'art. 584 est applicable à toutes les saisies; que la disposition de l'art. 673 a une corrélation intime et immédiate avec celle de l'art. 584; qu'elle est faite dans le même but et fondée sur les mêmes motifs.

Cette doctrine, combattue par MM. Carré (2) et Berriat (3), n'a pas reçu la sanction de la jurisprudence.

La Cour de cassation (4) l'a rejetée indirectement, comme le fait remarquer M. Crivelli, l'annotateur de M. Pigeau. L'arrêt dit : « L'élection spéciale de domi-« cile prescrite par l'art. 673 a évidemment pour but, « d'après la teneur des articles subséquents, d'éviter, « dans les contestations incidentes à ces saisies, et « pour tout le cours des instances y relatives, toute « signification à personne ou domicile du créancier « poursuivant, sauf néanmoins le cas des demandes « en distraction. » D'où l'on doit tirer la conséquence,

---

(1) T. 2, p. 213. — T. 2, p. 201.
(2) N° 2110.
(3) Saisie-immobilière.
(4) Journ. Pal. 1809. 2. p. 513.

ajoute l'annotateur, que les significations qui n'ont pas pour objet des *contestations incidentes* à la saisie, doivent être faites à la personne ou au domicile réel de ce créancier, ou au domicile qui aurait été élu par la convention.

La cour de Rouen (1) a tranché directement la question.

« Attendu que la faculté accordée par l'art. 584 du « code de procédure de faire des offres au domicile « dont il prescrit l'élection, n'est applicable que lors- « qu'il s'agit de saisies-exécutions; que l'art. 673 « du même code, relatif aux saisies immobilières, ne « contient point la même disposition. Le motif de la « différence est facile à saisir : dans le cas de la saisie- « exécution, le délai pour la vente est si court qu'il « serait souvent difficile au saisi de faire des offres au « domicile réel du saisissant ou à celui indiqué par « l'acte en vertu duquel la saisie aurait été conduite; « tandis que celui pour les saisies immobilières laisse « au moins un mois entre le commandement et ces « saisies, ce qui donne au débiteur le temps de se « conformer à la règle générale fixée par l'art. 1258 « du code civil (2). »

Cet arrêt nous paraît conforme aux vrais principes. Nous ne comprenons pas que l'on puisse appliquer indifféremment à un cas ou à un autre une exception

---

(1) *Journ. Pal.*, 1813. 2. 342.

(2) Cet article veut « que les offres soient faites au lieu dont on est convenu pour le paiement, et que, s'il n'y a pas de convention spéciale sur « le lieu du paiement, elles soient faites ou à la personne du créancier, « ou à son domicile, ou au domicile élu pour l'exécution de la convention. »

à une règle générale, quand le législateur ne l'a écrite que pour une espèce explicitement prévue. Si l'on dit qu'il y a même raison de donner la même solution aux deux cas qui se ressemblent, on tombe dans l'arbitraire, on met sa volonté à la place de la volonté de l'auteur de la loi. On soumet à l'exception un cas que le législateur avait voulu, son silence le fait présumer, soumettre au principe général. En voulant interpréter la loi, on la refait. Pour nous, nous combattrons toujours un pareil système qui nous paraît excéder le pouvoir du juge. Nous le regardons comme dangereux, car il laisse au magistrat la faculté de transposer la volonté du législateur, le droit de faire sortir de la loi ce qu'elle ne renferme pas et ce qui souvent ne serait que dans le caprice de l'homme qui a reçu pour mission de l'interpréter, de l'appliquer, et non de l'étendre, de la modifier.

75. — L'élection de domicile qui figure dans le commandement ne conserve son effet que jusqu'à la dénonciation du procès-verbal de saisie à la partie saisie. Ce n'est, en effet, que par la dénonciation qu'il devient certain que le créancier saisissant a constitué un avoué, dans l'étude duquel son domicile est élu de droit. Il faut donc que jusqu'à cette dénonciation le saisi fasse signifier les actes au domicile élu par le commandement.

76. — Le commandement doit, en outre, énoncer, à peine de nullité, que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. Il est nécessaire que le débiteur connaisse les intentions réelles de son créancier; qu'il sache que ses menaces sont sérieuses. Le débiteur est alors bien

averti de l'imminence des poursuites, du péril qu'il courrait s'il ne se mettait pas en mesure de satisfaire à ses obligations.

77. — L'huissier, qui agit ici sans l'assistance de témoins, doit faire, dans le jour, viser l'original par le maire du lieu où le commandement sera signifié.

L'ancien art. 673 avait exigé le visa du maire ou de l'*adjoint* du domicile du débiteur et la remise à ce fonctionnaire d'une copie du commandement.

« La nouvelle rédaction supprime avec raison, « disait M. Persil dans son rapport (1), comme « inutile ou inexacte la désignation de l'adjoint « que la loi générale sur l'administration des com- « munes appelle en première ligne toutes les fois « que le maire est empêché, et elle le fait lui- « même remplacer par le plus ancien conseiller « municipal quand il n'est pas disponible. Dans ce « cas, l'adjoint et le conseiller municipal se trouvent « nécessairement compris sous la désignation du « maire dont l'art. 673 exige le *visa*. Quant à la « remise d'une copie à ce fonctionnaire, elle conti- « nuerait à aggraver les frais sans ajouter à la ga- « rantie recherchée (2). »

78. — La chambre des députés a voulu que le visa fût donné, non pas par le maire du domicile du débiteur, mais par le maire du lieu où le commandement sera signifié.

Les motifs de ce changement sont expliqués dans

(1) P. 10.
(2) M. Pascalis donne, dans son rapport à la chambre des députés, p. 12, des explications conformes.

le rapport. « Si le commandement est signifié à la « personne du débiteur, il est évident que c'est à la « mairie du lieu où l'huissier le trouve que le visa « sera demandé; c'est ce que nous avons cru devoir « exprimer en substituant des expressions plus « générales, à celles du projet, qui supposent, comme « le faisait la loi ancienne, que le visa ne serait ja- « mais donné ailleurs qu'au domicile du débiteur. »

79. — Il est facile de saisir le motif de cette dernière disposition. Le législateur a pensé que l'on ne saurait prendre trop de précautions pour mettre le débiteur en demeure, pour l'avertir des dispositions du créancier et l'exciter ainsi à se hâter de satisfaire à ses obligations. Quand le maire a mis son visa sur l'original du commandement, il sait que les poursuites vont commencer. Il peut rappeler au débiteur sa fâcheuse position et lui éviter les surprises. C'est là une précaution de plus.

« Art. 674. La saisie immobilière ne pourra être faite que trente jours après le commandement; si le créancier laisse écouler plus de quatre-vingt-dix jours entre le commandement et la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec les délais ci-dessus : »

« A la rigueur, dit le rapport de M. Persil (1), le commandement régulièrement fait, connu ou présumé connu du débiteur, aurait pu être immédiatement suivi de la saisie de ses immeubles; mais la raison et cette indulgente équité qui doit toujours

(1) P. 12. — Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 13.

accompagner les actes que la loi autorise, n'eussent pas été satisfaites. Il fallait un temps moral au débiteur pour délibérer sur les dangers qui le menaçaient et pour se procurer les moyens de les éviter. Le code de procédure y avait pourvu en disposant que la saisie ne pourrait avoir lieu que trente jours après le commandement. D'un autre côté, les menaces du créancier, en ne se réalisant pas immédiatement après les trente jours, auraient pu laisser le détenteur dans une fausse sécurité dont l'auraient tiré trop tard des actes de rigueur qu'il n'aurait plus été à même d'éviter. C'est pour le soustraire à ce double danger trop facile à prévoir, que le même article du code de procédure ajoutait qu'après trois mois le commandement serait renouvelé ».

« Le projet accepte ce point de départ et cette péremption; mais embrassant dans la même disposition le cas où l'immeuble que le créancier se propose de saisir serait entre les mains d'un tiers détenteur, il s'occupe de la sommation à faire à celui-ci, et de l'intervalle qui doit séparer cette sommation de la saisie et du commandement à faire, dans tous les cas, et en premier lieu, au débiteur originaire. Votre commission a considéré, Messieurs, que tout ce qui concernait les devoirs du créancier poursuivant à l'égard du tiers détenteur avait été réglé par l'art. 2169 du code civil. Là, se trouve en effet, clairement exprimée l'injonction au créancier de ne faire vendre l'immeuble hypothéqué que trente jours après commandement au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible, ou de délaisser l'héritage. L'article du projet ne dit pas plus nettement les devoirs du poursuivant. Ce serait une répétition inutile, et par cela même dangereuse, qui ne s'expliquerait pas par la nécessité d'étendre la péremption des trois mois du commandement à la sommation, parce qu'on n'a jamais sérieusement contesté qu'il n'en fût ainsi. La sommation tient lieu du commandement, et ce que l'art. 674 établit à l'égard du débiteur est généralement appliqué au tiers détenteur. C'est de pratique journalière.

« Quant au délai qui séparerait les sommations et le commandement, lequel ne pourrait jamais être de plus de vingt jours, votre commission en a vainement recherché les motifs. La disposition lui en a paru nouvelle, inutile, dangereuse... Elle n'est

dans aucun de nos codes; aucune nécessité ne la réclame; car il n'importe pas qu'après avoir fait le commandement au débiteur, la sommation intervienne dans les vingt jours, le mois ou les six semaines qui suivent. Ce qu'il faut, c'est que la saisie ne se fasse pas avant l'expiration du mois à dater du commandement et de la sommation, et après les trois mois de l'un et l'autre. Avant, le débiteur et le tiers détenteur n'ont pas eu le temps de se mettre en mesure; après, ils ont pu compter sur un changement de résolution du créancier et s'endormir dans cette apparence trompeuse. Votre commission a ajouté que cette innovation serait dangereuse, parce qu'elle forcerait le créancier qui ne voudrait pas perdre les frais de son commandement à poursuivre le tiers détenteur, que sans cela il aurait pu laisser tranquille. Toutes ces considérations l'ont déterminée à vous proposer de rejeter l'article du projet et de le remplacer par l'art. 674 du code de procédure, qui jusqu'ici a fait face à toutes les nécessités. Nous ne demandons qu'un changement qui s'explique de lui-même, c'est de substituer *quatre-vingt-dix jours* à la dénomination de *trois mois* fixés pour la péremption du commandement et de la sommation. »

SOMMAIRE.

80. Intérêt montré par le législateur pour le débiteur.
81. Le délai de trente jours doit être franc.
82. Après ce délai, le créancier est libre de commencer la saisie.
83. *Quid*, si le créancier est empêché par le fait du débiteur de commencer la saisie dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent le commandement.
84. Arrêt de la Cour de cassation qui décide que l'opposition au commandement ne suspend pas seulement, mais interrompt la péremption.
85. Le commandement, qui n'est pas suivi de saisie immobilière, subsiste comme acte conservatoire et interruptif de prescription.
86. L'art. 674 n'impose pas au créancier l'obligation de terminer la saisie dans les quatre-vingt-dix jours, mais seulement de la commencer.

—

COMMENTAIRE.

80. — Le législateur montre encore dans cet article tout l'intérêt qu'il porte au débiteur. S'il ne veut pas préjudicier aux droits du créancier, il ne veut pas non plus que celui-ci aille trop vite dans ses poursuites, dessaisisse le débiteur de ses propriétés sans lui donner la facilité de se retourner. Ce dernier, avec un délai de trente jours entre le commandement et la saisie, a le temps d'envisager sa position, de délibérer sur ses moyens de salut, et de se tirer de la situation fâcheuse dans laquelle il se trouve.

81. — Le délai de trente jours doit être franc. Il faut nécessairement appliquer ici l'art. 1033 du code de procédure qui veut que le jour de la signification ni celui de l'échéance ne soient jamais comptés pour les actes faits à personne ou à domicile.

82. — Quand les trente jours sont écoulés, le créancier est libre de commencer la saisie. S'il ne la commence pas de suite, il ne doit pas laisser passer plus de quatre-vingt-dix jours depuis le commandement.

83. —Mais si le créancier a été empêché par le fait du débiteur de commencer la saisie dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent le commandement, le débiteur ne peut pas se prévaloir de l'art. 674, et soutenir que le créancier doit réitérer le commandement.

Que le débiteur, par exemple, fasse opposition au commandement, le créancier se trouvera dans l'impossibilité d'agir. La faute de l'inaction ne doit pas lui être imputée. Par conséquent, il ne serait pas

juste de la lui faire payer et de le forcer à renouveler le commandement.

« Durant les procédures, le commandement a dormi, si l'on peut s'exprimer ainsi; et ce n'est qu'après le jugement qu'il a repris son activité, mais telle qu'il l'avait lors de l'opposition (1). »

84.—La Cour de cassation, dans son arrêt rendu le 19 juillet 1837 (2), a décidé que l'opposition au commandement ne *suspendait* pas seulement, mais *interrompait* la péremption ; que le délai fixé par l'art. 674 n'a pu prendre cours qu'à partir du jugement définitif qui a validé le commandement ; qu'on ne peut même joindre au temps couru entre le commandement et l'opposition le temps passé entre l'opposition et le jugement qui l'a rejetée. L'arrêt donne pour motif de cette décision que l'interruption de la péremption a dû en faire cesser entièrement l'effet. En effet, le droit du créancier doit rester tout entier; il doit retrouver son action en vertu de ce principe, admis par tous les législateurs : *Omnes actiones quæ morâ aut tempore pereunt, semel inclusæ judicio, salvæ manent.*

85.—Quoique, suivant l'art. 674, le commandement, non suivi de saisie immobilière dans les quatre-vingt-dix jours, ait perdu sa valeur, quoiqu'il faille le renouveler pour procéder à une saisie régulière, il n'est pas cependant complètement annulé. Il subsiste alors comme acte conservatoire et interruptif de la prescription (3).

---

(1) M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 318.
(2) *Journ. Pal.*, 1837. 2. 296.
(3) M. Merlin, vº *Commandement.*

86. — Il est évident que l'art. 674 n'impose pas au créancier l'obligation de terminer la saisie dans les quatre-vingt-dix jours, mais seulement de la commencer dans ce délai. La loi ne le dit pas, et elle ne pouvait pas le dire. En effet, le créancier est libre de commencer la saisie, il n'a pas le même pouvoir pour la terminer. La prolongation provient presque toujours de causes indépendantes de la volonté du saisissant. Mille difficultés, qui n'aboutissent pourtant pas à des procès, entravent souvent la marche de la procédure. Il fallait calculer tous ces incidents qui retardent la conclusion de la saisie et ne pas rendre d'une exécution impossible le droit que le législateur s'était décidé à accorder au créancier. Il était nécessaire de fixer un délai entre le commandement et la saisie, parce que l'humanité défendait de laisser le débiteur trop long-temps sous le coup d'une menace d'expropriation. Mais il ne fallait pas mettre à la charge du créancier des incidents qui ne dépendaient pas de sa volonté.

« Art. 675. Le procès-verbal de saisie contiendra, outre toutes les formalités communes à tous les exploits :

« 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite;

« 2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis;

« 3° L'indication des biens saisis, savoir :

« Si c'est une maison, l'arrondissement, la commune, la rue, le numéro s'il y en a, et,

dans le cas contraire, deux au moins des tenants et aboutissants;

«Si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments quand il y en aura, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, s'il y en a, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés;

« 4° La copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis;

« 5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée;

«6° Et enfin constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit. »

Le rapporteur de la chambre des pairs disait pour expliquer cet article (1):

«Outre les formalités communes à tous les exploits, ce procès-verbal doit contenir en première ligne l'énonciation du titre *exécutoire* en vertu duquel la saisie est faite. Le Code de procédure portait: du *jugement* ou du titre exécutoire. Le projet supprime la dénomination de *jugement* parce qu'elle est évidemment comprise dans l'énonciation générale du *titre* en vertu duquel s'exerce la poursuite. Il aurait pu avec autant de raison s'abstenir de qualifier ce titre d'*exécutoire*, parce que la nature même de la poursuite n'en comporte pas d'autre. Le transport de l'huissier sur les lieux doit être aussi littéralement énoncé, mais il n'est pas nécessaire de mentionner le pouvoir dont il est muni conformément à l'art. 556 du Code de procédure civile.

«Ce qui importe le plus, c'est la désignation des objets que l'on

(1) P. 18.

va mettre sous la main de la justice. Il s'agit de faire bien et exactement connaître tous et chacun des biens offerts à la spéculation des tiers. Ils doivent savoir ce qu'ils achètent et, après l'adjudication, quels sont les objets dont ils ont le droit de réclamer la mise en possession. La confusion, l'incertitude résultant de désignations trop peu claires écarteraient les adjudicataires et donneraient lieu à des procès. L'art. 675 du code de procédure avait été conçu dans ce but, et tout ce qu'on peut lui reprocher, c'est de ne l'avoir poursuivi qu'à travers quelques expressions trop confuses pour être toujours facilement appliquées. Si l'article du projet du gouvernement ne s'était proposé que de porter la lumière là où l'expérience avait signalé de l'ambiguité et du doute, votre commission se serait empressée de l'accueillir. Mais c'est un système nouveau que le gouvernement soumet à votre approbation. Sous le prétexte de *désignations plus simples sans être moins vraies* (termes de l'exposé des motifs), M. le garde-des-sceaux propose de substituer le système d'une indication générale des corps des biens saisis à celui d'une désignation spéciale, séparée de chacune des parties distinctes, qui, réunies, forment le corps des biens. Cette méthode serait d'une application facile sans doute. La rédaction du procès-verbal de saisie en serait plus facile et plus expéditive ; mais quels embarras n'entraînerait-elle pas ! quelles incertitudes ! quelles confusions ! que de procès ! En indiquant, comme le veut le § 3 du projet, *la nature et la situation des biens saisis, celle du corps d'héritage, leur contenance approximative, et deux des tenants et aboutissants*, on signalerait bien le domaine exproprié, la partie dominante, la composition en terres, bois, prés, vignes, le nombre d'hectares, leur situation ; mais quand il en faudrait venir à l'application sur le terrain, quand il s'agirait de savoir si telle pièce de terre, de prés et de bois faisait partie de l'adjudication, quel titre pourrait faire valoir l'adjudicataire ? Cela est à considérer dans les pays de petite culture, d'extrême division de la propriété, dans ce temps où tout tend à se morceler. M. le garde-des-sceaux a cru évidemment compléter cette désignation, qu'il regardait lui-même comme insuffisante, en exigeant, dans le paragraphe suivant, *l'extrait littéral de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis* : votre commission n'a pas pensé que ce supplé-

ment de désignation fût suffisant ; si elle l'a admis, c'est en exigeant, en même temps, dans le procès-verbal de saisie, des indications plus précises pour chacun des objets saisis. Pour plus de clarté, elle vous propose de distinguer les biens en *urbains* ou *ruraux*. Si c'est une maison qui est saisie, le procès-verbal devra indiquer l'arrondissement, la commune, la rue, et, autant que possible, le numéro ou les tenants et les aboutissants. Si c'est un immeuble rural, la saisie contiendra la désignation des bâtiments, s'il y en a, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés. En vous faisant cette proposition, votre commission ne se dissimule pas qu'elle vous demande de confirmer le système du code de procédure. Si elle s'écarte de ses termes, c'est pour leur en substituer de plus clairs et de plus précis. L'expérience n'en demandait pas davantage, sauf ce qui concerne les tenants et les aboutissants de chacune des pièces saisies, que nous vous proposons de dispenser le saisissant d'énoncer. Deux motifs ont engagé votre commission à adopter cette innovation. Ce n'est pas toujours chose facile et rapide pour un huissier que de se faire donner avec exactitude les tenants et les aboutissants ; d'un autre côté, il est naturel de penser que la copie littérale de la matrice du rôle suppléera avantageusement à cette formalité. Cette copie pourrait être regardée comme un objet dispendieux à cause de la diversité de ses énonciations. Mais il faut espérer que, ne se référant qu'à des quantités, l'usage s'introduira de les rapporter en chiffres. Ainsi se complétera la désignation des objets saisis sans qu'il en coûte davantage aux débiteurs et aux créanciers. »

M. Pascalis s'exprimait ainsi dans son rapport (1) : — « En reproduisant comme nécessaires dans cet acte important les principales énonciations qu'il doit renfermer d'après la loi actuelle, le nouvel art. 675 y apporte un changement qui doit être remarqué. L'obligation de désigner le bien saisi par deux au moins de ses tenants et aboutissants, ne s'étend plus à tous les immeubles ; elle n'est appliquée qu'aux saisies de maisons. Pour ces propriétés, en effet, la confrontation est facile à déterminer

(1) P. 15.

et la méprise impossible. En est-il de même pour les propriétés rurales? Leur surface étendue peut tromper l'huissier qui ne possède pas, pour s'éclairer, les titres d'acquisition. Une différence dans les noms, souvent dans les simples prénoms, entraîne des erreurs d'autant plus fatales qu'il s'agit d'indications prescrites à peine de nullité. Que faut-il, pour que le procès-verbal remplisse sa destination? qu'il détermine la chose saisie de manière à ce que l'identité et l'étendue n'en soient pas douteuses. Or, c'est ce qui résultera de la déclaration des bâtiments, s'il y en a, de la nature et de la contenance approximative de chaque pièce; l'huissier dira, par conséquent, quelle en est la mesure; et s'il a saisi un pré, une terre labourable, une vigne ou un bois, il s'expliquera aussi sur le nom du colon ou fermier, sans oublier la commune et l'arrondissement. L'emplacement plus précis, si les énonciations ne suffisent pas, se trouverait indiqué dans la matrice du rôle, dont la copie littérale fera partie du procès-verbal. »

Cet article, qui passa sans soulever de discussion à la chambre des pairs, donna lieu, dans la chambre des députés, à une contestation assez vive (1).

L'honorable M. Durand (de Romorantin), demandait que l'on maintînt l'ancienne rédaction du Code de procédure, qui exigeait la désignation de deux au moins des tenants et aboutissauts de l'immeuble saisi, et pour les maisons et pour les biens ruraux.

« Je ne comprends pas, disait l'orateur, qu'on se montre moins exigeant pour les pièces d'héritage que pour les corps de bâtiments. Ceux-ci sont plus faciles à désigner, et la désignation pourrait en être moins complète. Mais, pour des pièces d'héritage, il y a une nécessité très-grande de maintenir la disposition actuelle du code de procédure. Le droit de revendication, qui peut être exercé, ne peut l'être d'une manière certaine qu'autant que la désignation de l'immeuble serait certaine. Je possède des pièces d'héritage qui se trouvent contiguës à d'autres pièces d'héritage; on vient saisir les miennes en croyant saisir celles de mon voisin; on n'indique pas les lieux tenants et aboutissants; on dit simplement : situés dans telle commune. Or, ces pièces

(1) *Moniteur* du 5 janvier 1841.

d'héritage peuvent avoir la même contenance que les miennes ou celles de mon voisin. »

M. Pascalis fit valoir, en réponse à cette argumentation, les raisons qu'il avait données dans son rapport. Après lui, le ministre des travaux publics, M. Teste, combattit l'amendement. — « On nous dit, s'écria l'orateur : vous exigez des tenants et des aboutissants pour la maison, vous ne les exigez pas pour la propriété rurale ? On exige pour les maisons l'indication du numéro. Et c'est dans l'absence du numéro, parce qu'il faut que l'immeuble saisi soit désigné d'une manière quelconque, qu'on exige l'indication de deux des tenants et aboutissants. Et quant aux champs, il faut une désignation, et Dieu merci ! dans les termes du projet, cette désignation sera bien suffisante : reconnaîtra l'immeuble quiconque aura intérêt à le reconnaître.

«.... Encore une fois, il ne faut pas multiplier les précautions sans nécessité, il ne faut pas se préoccuper trop, et il me semble que c'est là une propension qu'il faut signaler dès à présent, de l'intérêt du débiteur ; il faut songer aussi à l'intérêt du créancier. Le débiteur qui est sous le coup de l'expropriation forcée est en état de violation de contrat. »

Après ces observations, l'amendement fut rejeté.

SOMMAIRE.

87. Si le commandement n'amène pas le paiement, le créancier peut passer outre à la saisie.
88. Le procès-verbal contient les formalités communes à tous les exploits.
89. L'huissier doit mettre un grand soin à la rédaction du procès-verbal.
90. L'énonciation de la demeure équivaut-elle à celle du domicile exigée par l'art. 61 du code de procédure civile? — Danger de ne pas obéir strictement aux prescriptions de la loi.
91. Le procès-verbal doit contenir l'immatricule de l'huissier.— *Quid*, s'il y a eu plusieurs vacations?
92. L'huissier doit-il être muni d'un pouvoir spécial ?
93. Il suffit que l'huissier puisse prouver qu'il est muni d'un pouvoir spécial.
94. Il n'est pas nécessaire que copie du pouvoir spécial donné à l'huissier soit notifiée au saisi.
95. Faut-il nécessairement que ce pouvoir émane du saisissant lui-même ?

96. L'huissier fera bien d'énoncer le lieu où le procès-verbal a été rédigé. Mais cette mention n'est pas impérieusement prescrite.
97. Le procès-verbal doit-il être écrit en entier de la main de l'huissier?
98. Il n'est pas nécessaire, lorsque l'opération à laquelle l'huissier s'est livré a duré plusieurs séances, que le procès-verbal de saisie fasse mention de l'ouverture et de la clôture de chaque séance.
99. L'art. 675 n'exige pas la copie entière du titre exécutoire.
100. Le procès-verbal contient la mention du transport de l'huissier sur les biens saisis.
101. Il faut aussi qu'il indique les biens saisis. — Nécessité de cette indication.
102. La moindre inexactitude dans la désignation peut entraîner la nullité du procès-verbal.
103. L'officier ministériel fera sagement de s'astreindre le plus possible à l'exécution ponctuelle des formalités prescrites.
104. Indications nécessaires, s'il s'agit de la saisie d'une maison.
105. *Quid*, s'il s'agit de biens ruraux?
106. L'art. 675 n'exige que la contenance approximative du bien saisi.
107. Le procès-verbal doit indiquer, en outre, le nom du fermier ou colon, s'il y en a. — Mais il faut que ce fermier ou ce colon habite les lieux.
108. L'huissier n'est même tenu de mentionner que le fermier qui a pris possession des lieux.
109. Nécessité d'indiquer l'arrondissement et la commune où les biens sont situés. — Faut-il se tenir, pour cette désignation, aux termes rigoureux de la loi?
110. Si le lieu où le bien saisi est situé forme à lui seul une commune, il suffit de l'indiquer.
111. Le procès-verbal doit contenir la copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis.
112. *Quid*, s'il n'existe pas de matrice des rôles pour l'année courante?
113. La copie est délivrée soit par le directeur des contributions, soit par le maire.
114. *Quid*, si le maire refuse de la donner?
115. Le procès-verbal doit aussi contenir l'indication du tribunal où la saisie sera portée.
116. Il contient aussi constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit.
117. Le procès-verbal forme-t-il un acte indivisible?

—

COMMENTAIRE.

87. — Si le commandement fait au débiteur est

resté sans résultat, s'il n'a pas amené le paiement de la dette, le créancier peut passer outre à la saisie. Mais il doit, pour y parvenir, se conformer à une série d'actes dont le législateur, dans sa prévoyance pour les intérêts du débiteur qu'il ne veut pas livrer sans défense aux poursuites du créancier, exige impérieusement l'accomplissement.

88. — Le procès-verbal doit d'abord contenir les formalités communes à tous les exploits, c'est-à-dire « la date des jour, mois et an, les noms, profession « et domicile du demandeur, la constitution de l'a- « voué qui occupera pour lui, et chez lequel l'élec- « tion de domicile sera de droit, à moins d'une élection « contraire par le même exploit ; — les noms, de- « meure et immatricule de l'huissier ; — les noms et « demeure du défendeur, et mention de la personne « à laquelle copie de l'exploit sera laissée ; — l'objet « de la demande, l'exposé sommaire des moyens ; — « l'indication du tribunal qui doit connaître de la « demande et du délai pour comparaître : le tout à « peine de nullité(1). »

89. — Il faut que l'huissier fasse bien attention d'exécuter les formalités sans lesquelles la saisie serait déclarée nulle. Il engagerait gravement sa responsabilité, s'il n'obéissait pas ponctuellement aux prescriptions du code.

Pourtant les termes de la loi n'ont pas une précision telle qu'ils ne laissent aucune prise à l'interprétation, en présence des espèces qui n'ont pas été prévues. Ainsi, la négligence commise par un huis-

(1) Art. 61 C. de pr.

sier, souvent la nécessité dans laquelle il s'est trouvé, font naître des questions, et le juge, pour les décider, est obligé d'expliquer la volonté du législateur.

90. — Ainsi, on s'est demandé si l'énonciation de la demeure du demandeur équivalait, dans un procès-verbal de saisie, à celle du domicile exigée par l'art. 61 du code de procédure.

Cet article exige, à peine de nullité, l'indication du domicile. Or, il y a une grande différence entre le domicile et la demeure. Il ne faut pas dire que dans l'usage on confond les deux mots. Il ne s'agit pas ici de l'usage, mais de la signification que la loi attribue aux deux expressions.

L'art. 675 exige que le procès-verbal de saisie contienne toutes les formalités communes à tous les exploits. La volonté est clairement exprimée. C'est donc à tort que l'on chercherait à établir une différence entre ce procès-verbal et un exploit introductif d'instance. La loi ne le veut pas. Il ne faut pas se réfugier dans une impossibilité d'exécution pour soutenir qu'il n'y a pas moyen, dans l'espèce posée, de se conformer strictement à la disposition légale invoquée. Cet argument serait facile à réfuter. Le domicile du saisissant est connu au moment de la rédaction du procès-verbal de saisie, car il a été nécessairement constaté dans plusieurs actes qui ont été précédemment signifiés. Eh bien ! malgré les termes précis de la loi, on a décidé que l'énonciation de la demeure du demandeur équivalait à celle du domicile (1). Nous regardons cette décision comme contraire aux dispo-

(1) Arrêt de la cour d'appel de Bruxelles. *Journ. Pal.*, 1810. 2. 115.

sitions rigoureuses des art. 61 et 675. Dans notre opinion, elle ne doit pas être suivie. Car elle consacre une violation flagrante de la volonté souveraine du législateur.

Quand on est sur cette pente glissante, il n'y a pas moyen de s'arrêter. Aujourd'hui on déclare que le mot *demeure* équivaut au mot *domicile*, demain on déclarera que l'énonciation de la profession n'est pas nécessaire, si le saisissant est suffisamment désigné pour que le débiteur puisse le connaître. C'est ce qui est arrivé. La cour de Toulouse (1), pour porter une pareille décision, s'est fondée sur cet argument déjà réfuté : l'énonciation de la profession est une formalité particulière à l'exploit d'ajournement, et n'est pas du nombre de celles appelées communes. Vraiment cette raison nous confond. L'art. 675 est rayé du coup. Toutes les formalités de l'art. 61, ajoute-t-on, ne sont pas communes à tous les exploits; car l'art. 61 ne contient pas une disposition générale, et sa disposition relative à la profession ne se trouve dans aucun autre article. Mais où est donc le fondement de cette distinction? où trouve-t-on un texte qui restreigne la nécessité de cette formalité? Nulle part. La distinction est purement arbitraire. Si on admettait les deux décisions que nous venons de rapporter, le premier paragraphe de l'art. 675 ne signifierait plus rien. On pourrait appliquer les mêmes raisons de décider à toutes les formalités prescrites par l'art. 61, auquel renvoie nécessairement l'art. 675. Restons donc dans les termes de la loi. C'est là que se trouve la sauve-garde, la garantie de toutes les

(1) *Journ. Pal.*, 1815. 1. 385.

positions. Pour nous, nous repoussons tout ce qui, sous le prétexte de l'humanité, tendrait à diminuer la force de la loi et le respect qui lui est dû dans l'intérêt de tous.

La Cour de cassation n'a pas, du reste, adopté le principe de l'arrêt de la cour de Toulouse, et elle s'est décidée par les circonstances particulières de la cause (1).

91. — Le procès-verbal doit contenir l'immatricule de l'huissier. Mais s'il y a eu plusieurs vacations, il n'est pas nécessaire de répéter cette énonciation dans toutes, car elles forment un seul et même acte. Les dernières ne sont qu'une suite de la première.

92. — Faut-il que l'huissier, pour procéder valablement à la saisie immobilière, soit muni d'un pouvoir spécial? Oui. L'art. 556 est ainsi conçu : « La remise de l'acte ou du jugement à l'huissier, « vaudra pouvoir pour toutes exécutions autres que « la *saisie immobilière* et l'emprisonnement, pour « lesquels il sera besoin d'un *pouvoir spécial.* »

Il est évident, en présence de cet article, que l'huissier doit, à peine de nullité de la saisie, être muni d'un pouvoir spécial, soit authentique, soit sous seing privé. Il ne signifierait rien, sa disposition dégénérerait en simple conseil, si, en cas d'infraction, on ne lui trouvait pas une sanction pénale.

N'est-il pas de principe que la nullité de l'acte

---

(1) Armand Dalloz, vis *Saisie immobilière*, semble penser comme nous. Il s'exprime ainsi en rapportant la décision de la Cour suprême. « Et sur « cet arrêt de Toulouse *qui s'écarte de la rigueur du droit*, la Cour su- « prême n'a point statué en principe, et sa décision est empreinte de « l'influence des circonstances particulières à la cause. »

doit être prononcée, quand la loi ne portant pourtant pas de peine en cas d'inobservation, ordonne l'accomplissement de quelque formalité (1).

L'art. 556 est impératif. *Il sera besoin d'un pouvoir spécial.* Ces mots ne laissent aucun doute sur l'intention du législateur.

Ce n'est pas le cas d'opposer l'art. 1030 qui veut qu'un exploit ou qu'un acte de procédure ne puisse être déclaré nul, *si la nullité n'en est pas formellement prononcée* par la loi.

En effet, le pouvoir spécial est un mandat, et non pas un exploit ou un acte de procédure. C'est la faculté donnée à l'huissier de saisir. Il précède tous les actes de procédure, et ne se confond pas avec eux (2).

93. — Mais il ne faudrait pas outrer le sens que nous donnons à l'art. 556, ni penser à demander la nullité d'un procès-verbal qui n'énoncerait pas que l'huissier était porteur d'un pouvoir spécial. Il suffit que l'huissier puisse en justifier.

94. — Il n'est pas nécessaire que copie du pouvoir spécial donné à l'huissier soit notifiée au saisi. La loi n'en exige nulle part la signification. L'art. 556 ordonne seulement que l'huissier soit muni d'un pouvoir spécial, et raisonnablement il n'est pas permis de faire découler de cette prescription l'obligation de donner au saisi copie de ce pouvoir.

(1) *Ea quæ lege fieri prohibentur, si fuerint facta, non solùm inutilia, sed pro infectis etiam habeantur, licet legislator fieri prohibuerit tantùm, nec specialiter dixerit inutile esse debere quod factum est.* L. 5. au Cod. *de legib.*

(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1814. 3. 555. — Voir aussi un arrêt de la cour royale d'Orléans. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 268. — M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 319.



95. — Il n'est pas non plus nécessaire que le pouvoir spécial émane du saisissant lui-même. Il peut être valablement donné par un mandataire général. En effet, ce dernier a le droit de faire tous les actes d'administration qui sont dans l'intérêt du mandant. Une saisie immobilière faite pour recouvrer les sommes dues, rentre évidemment dans les actes de cette nature, et doit être permise à celui qui représente tous les intérêts du créancier (1).

96. — L'huissier fera bien d'énoncer le lieu où le procès-verbal a été rédigé. Mais cette mention n'est pas impérieusement prescrite. Tout ce que l'art. 675, se référant à l'art. 61, exige, c'est la mention du transport de l'huissier sur les lieux. Son exigence ne va pas plus loin. Le procès-verbal sera tout aussi bien rédigé dans un autre endroit.

De quel intérêt serait pour le saisi l'obligation que l'on voudrait imposer à l'huissier ? Elle ne lui présenterait aucun avantage. Ses droits ne sont pas compromis parce que l'huissier, après s'être transporté sur les lieux, les avoir examinés, se retire dans son cabinet pour rédiger à tête reposée le procès-verbal de la saisie à laquelle il a procédé. Encore une fois, le transport seul est exigé à peine de nullité.

97. — On est allé plus loin. La cour de Paris (2) a décidé qu'il n'était pas nécessaire que le procès-verbal fût écrit en entier de la main de l'huissier.

Nous avouons que cette décision nous préoccupe

---

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1821. 1. 542.—M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 207.

(2) *Journ. Pal.*, 1813. 2. 262.

davantage. Pourtant nous en concevons le motif. D'abord la loi garde sur ce point un silence complet, et il est de principe que, si les formalités prescrites pour la saisie immobilière sont de rigueur et doivent être observées à peine de nullité, les nullités ne peuvent pas être suppléées. Peu importe ensuite que le procès-verbal soit écrit de la main de l'huissier ou de la main d'une autre personne. Est-ce que tous les actes d'un officier ministériel ne sont pas tous les jours recopiés par un de ses clercs? Est-ce qu'il n'arrive pas souvent aussi qu'un second clerc termine la copie d'un acte qu'un premier avait commencée? Peu importe pour la validité de la saisie, pour la régularité des opérations. Le procès-verbal est toujours l'ouvrage de l'huissier: pourvu qu'il l'ait approuvé de sa signature, tout est bien, tout est régulier. Il s'est approprié, en le signant, l'acte qui constate la saisie; il a pris sur lui la responsabilité des faits énoncés dans le procès-verbal. C'est à lui de bien examiner le travail de ses clercs; de voir s'il est complet, s'il est la copie fidèle du travail qu'il leur a donné à transcrire.

98. — Il n'est pas nécessaire, lorsque l'opération à laquelle l'huissier s'est livré a duré plusieurs séances, que le procès-verbal de saisie fasse mention de l'ouverture et de la clôture de chaque séance. La loi n'exige pas cette indication, et quoiqu'il soit plus régulier d'indiquer toutes les interruptions de l'opération, le commencement et la fin de chaque séance, l'omission de ce renseignement ne doit pas entraîner la nullité du procès-verbal.

99. — L'art. 675 n'exige pas la copie entière du titre exécutoire, comme elle l'avait exigée en tête du

commandement. La raison de cette différence est facile à saisir. Il aurait été complètement inutile de mettre en tête du procès-verbal la relation entière de ce titre, quand elle avait déjà été donnée au saisi. Il y aurait eu là, bien inutilement, une augmentation de frais. L'huissier même doit faire attention à ne donner que l'énonciation du titre, car s'il en donnait une copie, cette aggravation de dépense resterait à sa charge. L'énonciation suffit, mais elle est prescrite à peine de nullité.

100. — Le procès-verbal doit ensuite contenir la mention du transport de l'huissier sur les biens saisis. Il est important que cet officier ministériel aille sur les lieux, car il faut qu'il voie les biens qu'il va saisir. S'il ne les connaissait pas, il pourrait commettre des erreurs.

101. — *L'indication des biens saisis.* — L'art. 675 met un grand soin à énumérer toutes les indications qui doivent faire reconnaître l'immeuble saisi. Il distingue entre les maisons et les biens ruraux, et il énonce les formalités que le législateur a regardées comme les plus efficaces.

Toutes ces formalités sont essentielles, prescrites à peine de nullité. Mais pourtant on doit prendre garde de les outrer. Il ne faut pas s'attacher à la lettre de la loi de manière à augmenter la sévérité assez grande des formes. N'allons pas dire que toute erreur, toute omission opère la nullité. Nous ajouterions évidemment à la rigueur du texte.

Ainsi, s'il n'y a pas moyen de se tromper sur le lieu et l'étendue d'une maison saisie, désignée par deux au moins de ses tenants et aboutissants, quand bien

même l'huissier aurait déclaré, comme étant à l'orient ou au midi, tel abornement qui était à l'occident ou au nord, cette fausse désignation ne serait pas une cause de nullité, car il ne serait pas possible de faire erreur sur le bien saisi.

102. — Mais pour qu'une inexactitude n'entraîne pas la nullité, il faut qu'elle ne puisse occasionner aucune confusion. La moindre omission d'une formalité essentielle, la moindre désignation inexacte, qui ne permettrait pas de reconnaître, à ne point se tromper, la propriété, entraînerait irrésistiblement la nullité du procès-verbal.

103. — Pour éviter toute difficulté, nous conseillerons toujours à l'officier ministériel de s'astreindre le plus possible à l'exécution ponctuelle des formalités prescrites.

« Encore bien que nous estimions, dit M. Tho« mine-Desmazures (1), qu'on ne doit point s'attacher « à des irrégularités ou à des omissions, lorsqu'elles « ne peuvent causer aucun préjudice, et qu'elles ne « donneraient lieu qu'à de pures chicanes, il est de la « prudence et du devoir des huissiers de n'omettre « aucune des indications que l'art. 675 prescrit; « il les exige pour plus de clarté dans la désignation « des biens saisis, et l'ambiguité ou l'incertitude « donnerait lieu à une juste réclamation. »

104. — S'il s'agit de la saisie d'une maison, le procès-verbal doit contenir l'indication de l'arrondissement, de la commune, de la rue, du numéro, s'il

(1) Tom. 2, p. 208.

n'y a pas de numéro, la désignation de deux au moins des tenants et aboutissants.

On comprend facilement les raisons qui ont fait exiger ces indications.

Les renseignements ainsi donnés ne permettent aucune erreur. Mais ils sont tous nécessaires. Pourtant si la maison est située dans une ville qui à elle seule forme une commune, il suffit d'énoncer la ville, et l'arrondissement s'il y en a plusieurs; car tous les arrondissements de cette ville, de Paris, par exemple, ne forment qu'une commune. Les tenants et aboutissants ne doivent être mentionnés que si la maison ne porte pas de numéro; si deux au moins n'étaient pas alors désignés, le procès-verbal serait nul.

« A cet égard, dit M. Persil (1), l'on porte la ri-« gueur des principes si loin, que j'ai entendu soutenir « que la plus légère erreur dans l'un des tenants for-« mait une nullité radicale. Ainsi, un avoué distingué « soutenait un jour, en ma présence, que lorsque, « voulant marquer l'un des tenants, le poursuivant « avait désigné l'immeuble voisin comme apparte-« nant à Pierre, tandis qu'il était la propriété de « son épouse, la saisie était vicieuse. Ce même « avoué soutenait encore qu'il y avait nullité, lors-« qu'au lieu de désigner le propriétaire de la maison « voisine par son nom de famille, le créancier l'a-« vait indiqué par quelque sobriquet ou quelque « qualification qui le faisait connaître dans le monde. « Mais je ne crains pas de blâmer cette injuste sévé-

(1) *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 207.

« rité ; elle ne peut être dans l'esprit de la loi, dont « l'objet est toujours rempli lorsque les tiers peuvent « facilement connaître, par l'énoncé de tous les te- « nants et aboutissants, l'objet saisi. Or, cette énon- « citaion, que la maison voisine appartient au mari, « fait souvent plus connaître la chose saisie que si « on avait indiqué le nom de la femme, que l'on « ignore presque toujours. Il en est de même de la « qualification, ou du sobriquet sous lequel le pro- « priétaire est souvent uniquement connu. »

105. — *S'agit-il de biens ruraux*, le procès-verbal contiendra la désignation des bâtiments, s'il y en a. Il indiquera leur destination.

S'agit-il de terres, le procès-verbal énoncera la nature et la contenance approximative de chaque pièce.

Il serait inutile de faire remarquer que la loi entend parler ici de pièces détachées, attenantes à des propriétés étrangères; car si l'on saisissait un domaine composé de pièces contiguës, il suffirait de dire qu'il se compose de vignes, de bois, de terres labourables, sans donner à chaque pièce une désignation spéciale.

Il suffit aussi de désigner dans un procès-verbal de saisie des terres, par ces expressions pièces de terres en nature d'agrément, surtout si elles le sont dans les mêmes termes par la matrice du rôle cadastral. Il est facile de comprendre par cette désignation que ces terres ne donnent aucun revenu réel, appréciable en argent; mais qu'elles peuvent procurer d'autres jouissances qu'il faut mettre en ligne de compte.

106. — *Quid*, si le procès-verbal donne aux immeubles saisis une contenance supérieure ou inférieure à la contenance réelle? On ne devrait pas en

prononcer la nullité. D'abord, l'art. 675 ne demande qu'une contenance approximative. Le législateur ne pouvait pas se montrer plus exigeant. Il est impossible que l'huissier juge exactement par lui-même la contenance d'une pièce saisie. Il ne la jugera que par les renseignements qu'il se procurera.

Remarquons d'ailleurs que l'énonciation exacte de la contenance n'est pas nécessaire pour fixer la valeur que les enchérisseurs attacheront à l'immeuble. C'est à la matrice du rôle que l'on doit recourir pour avoir des renseignements certains : c'est évidemment le guide le plus sûr (1).

107. — Le procès-verbal portera, en outre, le nom du fermier ou colon, s'il y en a.

Mais il faut que ce fermier ou colon habite ordinairement les lieux saisis, de manière qu'il soit constant pour tout le monde que la propriété est affermée. Sans cette habitation, rien ne fait soupçonner l'existence du colon, et on pourrait croire raisonnablement que le propriétaire cultivait lui-même son bien (2).

108. — L'huissier n'est même tenu de mentionner sur le procès-verbal que le fermier qui a pris possession des immeubles affermés. La loi n'a voulu parler que d'un fermier connu et qui exploite publiquement. Jusqu'à ce moment, le propriétaire est toujours censé exploiter le bien, puisque le bail est resté ignoré et sans exécution.

Ainsi on pourrait, sans craindre la nullité de la saisie, tant que le bail n'est pas notoirement connu,

---

(1) Arrêt de la cour d'Agen du 12 mars 1810.—De Nevers, p. 7 du Supplément de 1811.

(2) Arrêt de la cour de Bordeaux. *Journ. Pal.*, 1834. 3. 539.

déclarer que l'immeuble est exploité par le saisi, quoique en réalité il soit affermé.

109. — Il faut aussi que le procès-verbal porte l'indication de l'arrondissement et de la commune où les biens sont situés. Cette double désignation est prescrite à peine de nullité; l'art. 715 ne laisse aucun doute à cet égard

Pourtant il ne serait souvent pas juste de se tenir trop à la lettre de l'art. 675. Si la désignation était complète, quoiqu'on ne se fût pas conformé pour l'indiquer au texte de la loi, aux mots dont elle s'est servie pour manifester sa pensée, il ne faudrait pas annuler une procédure pour un léger vice de rédaction. Ainsi nous ne nous déciderons jamais à approuver la décision de la cour d'Aix qui déclare nulle la saisie d'un bien que le procès-verbal disait être situé dans le territoire de Marseille. Il ne pouvait pas y avoir de doute sur la situation de l'immeuble saisi, puisque tout le monde sait que cette ville est le chef-lieu de l'arrondissement. De toute évidence, l'huissier par cette indication avait satisfait à la loi; la désignation était complète, conforme à l'esprit de l'art. 675, sinon à son texte. Cette opinion extrême nous paraît d'une sévérité outrée. Elle ne doit pas avoir d'autorité pour fixer la jurisprudence. C'est là un précédent qu'il faut oublier.

110. — Si le lieu, où le bien saisi est situé, forme à lui seul une commune, il suffit de l'indiquer.

Mais hors ce seul cas, l'indication de la commune est aussi essentielle que celle de l'arrondissement. Il est même nécessaire d'indiquer, sous peine de nullité,

la commune où se trouve située chaque pièce du bien saisi.

L'huissier ne saurait apporter trop de soin à rédiger le procès-verbal. La moindre omission peut amener la nullité de toutes ses opérations et engager gravement sa responsabilité. C'est à lui d'apporter une scrupuleuse attention à l'accomplissement de toutes les formalités prescrites ; de se bien pénétrer de cette idée, qu'il vaut mieux faire des énonciations oiseuses, inutiles, que de s'exposer à des difficultés en omettant des indications qu'il regarderait souvent comme des inutilités. Il faut, en un mot, autant que faire se peut, se conformer à la lettre de la loi.

111. — Le procès-verbal doit contenir la copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis.

La nouvelle rédaction de ce paragraphe de l'art. 675 a fait disparaître des difficultés qui s'élevaient sous l'empire de l'ancien article. Maintenant la loi exige la copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière, tandis qu'auparavant elle n'en demandait que l'extrait. Des contestations naissaient alors sur l'exécution de cette formalité. Le législateur avait-il voulu l'énonciation de la matrice, ou l'extrait de cette matrice? Des arrêts avaient été rendus dans un sens et dans l'autre. Maintenant les incertitudes sont impossibles. Le langage de la loi est net et ne laisse plus aucune chance aux contestations.

Cette formalité est impérieusement prescrite, rien ne peut la remplacer. Il faut s'y conformer pour

toutes les pièces saisies. Mais il ne faudrait pas la répéter dans tous les procès-verbaux successifs qui auraient été rédigés par l'huissier. Il ne faut pas oublier qu'il n'y a qu'une seule saisie, encore bien que l'officier ministériel ait employé plusieurs vacations. La copie littérale de la matrice du rôle dans un des procès-verbaux est suffisante.

112. — S'il n'existait pas de matrice des rôles pour l'année courante, le procès-verbal ne pourrait pas être annulé pour l'omission de la copie, puisque la faute ne devrait pas en être imputée à l'huissier. « Il faut « toujours exiger des choses possibles, parce que « *impossibilium nulla est obligatio*. On ne peut pas faire « dépendre les droits du créancier d'un fait qui lui « est absolument étranger, ou d'une formalité qu'il n'a « pas tenu à lui de remplir; autrement le débiteur « se jouerait de ses engagements, et la loi serait sou- « verainement injuste.

« A défaut de matrice du rôle, on peut suppléer à « l'insertion exigée par l'art. 675, en insérant dans « le procès-verbal de saisie des énonciations relatives « aux objets saisis, à leurs tenants et aboutissants, « et même au montant de la contribution à laquelle « ils sont imposés (1). »

113. — La copie de la matrice du rôle peut être délivrée soit par le directeur des contributions, soit par le maire. L'art. 675 n'exige que son insertion au procès-verbal, sans s'inquiéter de l'autorité qui l'a délivrée (2).

(1) M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 325.
(2) MM. Bioche et Goujet. v[is] *Saisie immobilière*, t. 5, n° 127.

114. — Qui jugera le refus fait par le maire de délivrer copie de la matrice du rôle? On ne peut pas se dissimuler qu'ici il existe une lacune dans la loi. Rien ne peut forcer le mauvais vouloir d'un officier municipal. S'il ne veut pas délivrer la copie qui lui est demandée, les tribunaux n'auront aucun moyen de l'y contraindre. Ils sont évidemment incompétents pour statuer sur une affaire de cette nature. Les maires ne sont, dans cette circonstance, que les agents du pouvoir; l'autorité administrative a seule empire sur eux. La justice ordinaire ne pourrait même pas les condamner à des dommages-intérêts.

115. — Le procès-verbal doit aussi contenir l'indication du tribunal où la saisie sera portée. Ce tribunal est celui de la situation des biens saisis. Si la saisie s'étend dans divers arrondissements, le tribunal indiqué doit être celui du chef-lieu de l'exploitation.

« S'il s'agit de la saisie d'actions immobilisées de « la banque, dit M. Pigeau (1), comme ces actions « sont des immeubles fictifs, comme elles n'ont point « par elles-mêmes de situation, elles doivent, comme « tous les droits purement incorporels, être consi- « dérées comme situées au domicile du saisi, pro- « priétaire de ces actions; et par conséquent on doit « porter la saisie au tribunal de ce domicile. »

116. — Il faut aussi que le procès-verbal contienne constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit.

Tous les auteurs sont d'accord pour reconnaître que, malgré cette élection, celle faite par le comman-

(1) Tom. 2, p. 227.

dement subsiste pour le débiteur jusqu'à la dénonciation de la saisie. Cette décision est raisonnable ; car il peut arriver que jusqu'à l'époque de la dénonciation le débiteur ignore l'élection de domicile faite nouvellement par le saisissant.

117. — Nous avons répété souvent, dans la discussion des difficultés auxquelles donne lieu l'art. 675, que toutes les formalités ordonnées par la loi étaient prescrites à peine de nullité.

Mais on s'est demandé si le procès-verbal de saisie immobilière formait un acte indivisible, dont il ne pourrait être retranché aucune de ses parties sans le dénaturer entièrement. Les cours royales ont été long-temps divisées sur la solution de cette question. Mais la Cour de cassation a décidé que le procès-verbal nul dans une de ses parties ne devait pas être déclaré nul pour le tout (1). Les partisans de cette opinion se fondent sur la nature du droit appartenant à un créancier hypothécaire. Celui-ci, ayant un droit réel sur chacun des immeubles appartenants à son débiteur, peut l'exercer sur tel ou tel immeuble, et n'est pas forcé de l'exercer sur la généralité. Comme la saisie peut ne porter que sur quelques immeubles, il doit être aussi permis d'en distraire quelques immeubles, par la raison que le créancier poursuivant aurait pu ne pas les y comprendre. C'est aussi le cas d'appliquer la règle *utile per inutile non vitiatur*.

Ce principe a déjà reçu une consécration formelle dans une matière traitée par le code de procédure. L'art. 295, dans la section relative aux enquêtes,

(1) *Journ. Pal.*, 1824. 2. 410 ; 1825. 2. 497. — M. Pigeau, t. 2, p. 230 ; M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 209.

déclare que la nullité d'une ou de plusieurs dépositions, n'entraîne pas celle de l'enquête. Pourquoi cette distinction ne serait-elle pas admise aussi pour les diverses formalités prescrites par le procès-verbal de saisie?

Mais il faut bien remarquer que cette décision ne peut être admise pour les cas où soit les créanciers soit la partie saisie en éprouveraient un préjudice, et lorsque les objets pour lesquels la saisie serait maintenue formeraient un seul corps et seraient soumis à une même exploitation.

« Art. 676. Le procès-verbal de saisie sera visé, avant l'enregistrement, par le maire de la commune dans laquelle sera situé l'immeuble saisi; et, si la saisie comprend des biens situés dans plusieurs communes, le visa sera donné successivement par chacun des maires à la suite de la partie du procès-verbal relative aux biens situés dans sa commune. »

« Pour s'assurer tout à la fois, dit M. Persil (1), du transport de l'huissier sur les lieux et de l'observation immédiate de toutes les formalités qui doivent accompagner le procès-verbal de saisie, le code de procédure exigeait la remise d'une copie entière de ce procès-verbal aux greffiers des juges de paix, aux maires ou adjoints des communes de la situation, lesquels visaient l'original. Le projet vous propose de dispenser le saisissant de cette remise, réellement inutile, et, comme celle du commandement, sans autre effet qu'une dépense improductive pour le débiteur et les

(1) Rapport, p. 22.— Rapport de M. Pascalis p. 16.

créanciers. Ce qu'il importait, c'était de constater que l'huissier s'était bien rendu sur les lieux où son procès-verbal avait été rédigé, et le visa des maires de chaque commune sur lesquelles les biens sont situés, remplit parfaitement cet objet. L'article du projet ajoute une garantie plus certaine encore en exigeant que le *visa* soit donné, non après la clôture du procès-verbal, mais successivement par chaque maire, à mesure que les biens, sis sur sa commune, viennent d'être saisis. C'est une économie, puisque l'huissier profite de sa présence sur les lieux et qu'il n'a pas besoin de consacrer à cette formalité de nouvelles vacations. »

SOMMAIRE.

118. Le visa doit ordinairement être apposé le même jour, après la saisie de chaque immeuble. — Il suffit qu'il soit donné à la suite du procès-verbal qui regarde la saisie des biens situés dans la commune où le maire exerce ses fonctions.

119. S'il y a plusieurs maires dans la commune, le visa de l'un d'eux est suffisant.

120. Le visa peut être donné par le maire, parent du saisissant.

121. A qui l'huissier devra-t-il s'adresser, s'il ne trouve pas le maire ou son adjoint?

122. L'erreur dans la date du visa n'entraîne pas la nullité du procès-verbal.

—

COMMENTAIRE.

118. — Les développements donnés par le rapport pour expliquer les modifications apportées à l'ancien art. 676, laissent entendre que le plus ordinairement le visa doit être apposé le même jour, après la saisie de chaque immeuble. Mais pourtant le législateur n'a fait qu'indiquer sa volonté, et ne l'a pas imposée. Il n'exige formellement que l'accomplissement d'une seule obligation, le visa du maire avant l'enregistrement du procès-verbal. Si le visa n'était donné que le lendemain de la date de la partie du procès-verbal qui regarde la saisie des biens situés

dans la commune, l'huissier ne se serait peut-être pas rigoureusement conformé à l'esprit de la loi, mais il n'y aurait pas lieu d'annuler le procès-verbal, parce que l'art. 676 impose seulement l'obligation de faire mettre le visa avant l'enregistrement (1). L'enregistrement, aux termes de l'art. 20 de la loi du 22 frimaire an 7, doit avoir lieu dans les quatre jours.

119. —S'il y a plusieurs maires dans la commune, le visa de l'un d'eux est suffisant. Ce visa offre toutes les garanties désirables. On doit choisir celui de l'arrondissement où sont situés les biens. S'il fallait présenter le procès-verbal de saisie à tous les maires qui se trouvent à Paris, l'accomplissement de cette formalité deviendrait une ridicule comédie, qui compromettrait une règle utile, et les intérêts du saisissant, en lui faisant perdre un temps précieux.

120. — Le visa peut être donné par le maire qui serait parent du saisissant même à un degré très-rapproché. Le visa n'est en effet que la simple attestation d'un fait matériel. Il serait impossible d'appliquer à ce maire les règles qui existent pour la récusation des juges, ou les reproches contre témoins. L'article 676 garde sur ce point un silence complet, et il n'y aurait pas moyen, sans ajouter à la loi, par conséquent sans la violer, de proclamer une nullité qu'elle n'a pas prononcée (2).

121. — Si l'huissier ne trouve pas le maire ou son adjoint, il s'adressera à un conseiller municipal,

(1) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1815. 2. 326. — Arrêt de la cour de Rouen. *Journ. Pal.*, 1815. 3. 156.

(2) Arrêt de la cour de Nîmes. *Journ. Pal.*, 1828. 3. 145.

ordinairement à celui qui est le premier sur la liste. Si, par hasard tous les fonctionnaires auxquels il doit avoir recours sont absents, ou s'ils refusent d'apposer le visa, l'huissier constatera, sous peine de nullité, dans son procès-verbal de saisie l'absence ou le refus, et s'adressera après au procureur du roi.

122. — Il est évident pour tout le monde que l'erreur dans la date du visa n'entraîne pas nécessairement la nullité du procès-verbal. Si la date, quoique erronée, est antérieure à l'enregistrement, il ne peut pas y avoir de difficulté.

Si la date indiquée à tort est postérieure à l'enregistrement, il faut alors que l'huissier, que le saisissant établissent par toutes les preuves qui seront à leur disposition, que la date donnée au visa n'est pas la date réelle. S'ils ne font pas cette démonstration, le procès-verbal sera annulé; si, au contraire, ils prouvent la date véritable, le procès-verbal de saisie doit être maintenu.

« Art. 677. La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal qui doit connaître de la saisie. L'original sera visé dans le jour par le maire du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié. »

Le rapporteur de la chambre des pairs s'exprimait ainsi, à l'occasion de cet article :

« L'art. 677 vous propose une autre innovation qui touche da-

vantage au fond même des choses. Suivant la législation actuelle, le procès-verbal de saisie, enregistré comme tous les exploits, doit être transcrit à la conservation des hypothèques. Ce n'est qu'après cette transcription et celle qui a également lieu au greffe du tribunal de première instance que la loi s'occupe du saisi, et qu'elle songe à lui faire connaître la saisie par la notification qui lui en est faite. Il résulte de là que le saisi est le dernier averti, quoiqu'il soit le plus intéressé à connaître les actes de rigueur dirigés contre lui. Le projet vous propose de supprimer la transcription au greffe et l'insertion de l'extrait au tableau d'audience, nous avons déjà démontré l'inutilité de ces dispendieuses formes; de laisser subsister et d'exiger impérieusement de nouveau la transcription de la saisie à la conservation des hypothèques, mais de faire précéder cette utile formalité par la dénonciation du procès-verbal de saisie à la personne ou au domicile réel du saisi. C'est évidemment par là que l'on doit commencer. Le procès-verbal de saisie est la base d'une procédure qui a pour but de dépouiller le débiteur : l'instance doit d'abord se lier avec la partie principale : les autres, même les créanciers, ne peuvent être considérés que comme des intervenants, appelés à surveiller leurs droits. Cette innovation a paru fondée à votre commission, et elle vous propose de l'accepter. »

La dénonciation au saisi devra être faite dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal. La fixation d'un délai était nécessaire. Elle empêchera le poursuivant de retarder arbitrairement la poursuite. Comme d'usage, ce délai est prolongé en raison des distances, mais avec cette différence qu'il ne sera accordé qu'un jour par *cinq* myriamètres au lieu de *trois* qu'avait fixés le code de procédure. Cela s'explique par la facilité et la rapidité des communications qui s'accroissent de jour en jour. L'un des termes entre lesquels doivent se compter les distances est aussi changé. Maintenant on accorde un jour pour trois myriamètres entre le domicile du saisi et la *situation des biens*, ce qui est incertain et constamment variable : le projet propose un point uniforme : *le lieu où siége le tribunal.* Aucune raison ne nous a paru de nature à faire écarter cette proposition (1). »

(1) M. Persil, p. 22.

M. Pascalis (1) approuvait ainsi la nouvelle rédaction :

« Une autre innovation du projet a obtenu l'assentiment de la commission. D'après la loi actuelle, la transcription est le premier acte qui suit le procès-verbal de saisie; la dénonciation n'est faite que postérieurement. C'est frapper le débiteur dans son crédit immobilier, avant de l'avoir averti que le commandement n'est pas demeuré une vaine menace. La raison demandait que l'ordre de ces deux formalités fût changé. La procédure pouvait se prolonger au-delà d'une juste mesure, et demeurer interrompue, si entre la saisie et la dénonciation un long intervalle pouvait s'écouler. Ce délai ne sera que de quinze jours au plus. L'intérêt public exige que le sort de la propriété soit fixé le plus promptement possible. Du reste, les délais des distances demeurent ajoutés à la quinzaine, passé laquelle, si la dénonciation n'avait pas lieu, le procès-verbal devrait être recommencé. La facilité actuelle des communications a permis de porter, pour chaque jour, ce délai de trois à cinq myriamètres; et les deux points qui serviront à déterminer la distance, seront d'une part, le domicile du saisi; de l'autre, le lieu où siége le tribunal; c'est-à-dire le lieu où le saisi devrait faire valoir ses réclamations, s'il en avait à présenter. »

SOMMAIRE.

123. La dénonciation est faite au saisi, ou, s'il est incapable, à la personne qui a qualité pour le représenter.
124. La dénonciation doit-elle, à peine de nullité, contenir copie entière du procès-verbal de saisie?
125. Le délai fixé pour la dénonciation de la saisie est de rigueur.
126. Motifs qui ont fait exiger le visa du maire sur l'original de la dénonciation.
127. L'original seul doit être visé.
128. Pourquoi le visa est donné par le maire du lieu où l'acte de dénonciation a été signifié.

COMMENTAIRE.

123. — La dénonciation de la saisie doit être faite

(1) P. 16.

au saisi, s'il est capable, sinon à celui qui a qualité pour le représenter.

Elle peut être signifiée au domicile élu dans l'acte en vertu duquel la saisie a été opérée. Il ne saurait exister sur ce point aucune difficulté. Si on a décidé que le commandement pouvait être fait au domicile élu, malgré les raisons graves que l'on présentait pour appuyer la négative, il faut nécessairement aussi admettre que la dénonciation de la saisie peut être faite au domicile élu. Les motifs sont les mêmes pour l'un et l'autre cas.

124. — La dénonciation doit-elle, à peine de nullité, contenir copie entière du procès-verbal de saisie? Un extrait ne suffirait pas. En effet, il ne mettrait pas suffisamment le saisi au courant de la manière dont la saisie a été opérée; il ne lui dirait pas si toutes les formalités protectrices de ses intérêts ont été complètement observées. Il est nécessaire que le saisi ait un tableau fidèle de toutes les opérations auxquelles s'est livré l'huissier, pour qu'il puisse les connaître aussi bien que s'il y avait assisté. Un simple extrait ne lui donnerait pas les renseignements que la loi a voulu mettre à sa disposition en prescrivant la dénonciation de la saisie (1).

125. — Le délai fixé par l'art. 677 pour la dénonciation de la saisie, est de rigueur. Il faudrait prononcer la nullité des procédures, si cette dénonciation n'était pas faite dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal. Cependant

---

(1) M. Thomine-Desmazures, tom. 2, p. 214. — Arrêt de la cour de Grenoble du 5 août 1812. *Journ. des Av.*, tom. 20, p. 375. — Contr. arrêt de Cassation. *Journ. Pal.*, 1839. 2. 88.

s'il y avait impossibilité matérielle de se conformer aux règles prescrites, le poursuivant devrait être relevé de la déchéance qu'il aurait encourue, car *impossibilium nulla est obligatio*. Cette circonstance s'est présentée plusieurs fois quand, le territoire a été occupé par l'ennemi. Les tribunaux ont donné une solution conforme à l'équité. Un cas de force majeure se présenterait encore, si les relations entre des communes étaient interrompues par des inondations. La même solution serait donnée.

126. — Le législateur, tout en modifiant la loi sur les ventes judiciaires, en faisant disparaître les formalités qui, sans utilité aucune, gênaient la marche de la saisie et retardaient l'époque où elle serait terminée, a pris pourtant toutes les précautions nécessaires pour sauve-garder les intérêts du débiteur poursuivi. Il a voulu que l'original de la dénonciation fût visé dans le jour par le maire.

L'utilité de cette mesure se conçoit facilement. Si la dénonciation est faite au domicile réel du débiteur, le maire pourra, dans le cas bien rare, il est vrai, où la dénonciation n'aurait pas été remise à son administré, lui parler de sa position fâcheuse et lui donner ainsi l'éveil sur une situation que sans cette circonstance il n'aurait peut-être connue que plus tard.

Le visa certifie aussi sûrement le jour de la dénonciation, et établit d'une manière incontestable si elle a été faite dans le délai prescrit.

127. — Remarquons que l'original seul doit être visé par le maire. La dénonciation serait nulle, si la copie, au lieu de l'original, portait le visa.

128. — Le visa doit être donné par le maire du

lieu où l'acte de dénonciation a été signifié. C'est la conséquence du principe qui permet de signifier au domicile élu.

« Art. 678. La saisie-immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement. »

« Après la dénonciation au saisi vient naturellement se placer la transcription de la saisie. Le projet propose de la faire faire au plus tard dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, et c'est encore une heureuse innovation. L'on précise et l'on hâte la marche de la procédure ; on sort de l'arbitraire. En donnant son approbation à cette proposition, votre commission a pensé que ce n'était pas assez que d'exiger la transcription de la saisie. Les tiers, les créanciers surtout, ont intérêt à savoir si l'instance est déjà régulièrement liée avec le saisi par la notification du procès-verbal de saisie. C'est pour cela qu'elle vous propose d'exiger, en même temps, et dans le même délai, la transcription de l'exploit de dénonciation de la saisie au débiteur. On aurait pu se contenter d'une simple mention, mais pour éviter l'arbitraire du conservateur ou du poursuivant dans sa rédaction, nous avons préféré la transcription de l'exploit qui, sans prendre plus de temps et coûter davantage, donnera plus de garanties (1). »

A la chambre des députés (2), M. Lambert demandait le retranchement de la transcription de la dénonciation. « Je conçois très-bien, disait l'orateur, l'avantage de faire transcrire la saisie. Il

---

(1) Rapport de M. Persil, p. 24. —Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 17.

(2) *Moniteur* du 5 janvier 1841.

faut donner à cet acte toute la publicité possible; mais la transcription d'un acte de procédure est-elle nécessaire ?... Je dis qu'il n'y a aucune espèce d'utilité à faire transcrire la dénonciation de la saisie; que la simple mention de la date de cet acte suffira.

« En effet la saisie est dénoncée à la partie saisie. Il y a un acte de dénonciation qui lui fait connaître cette saisie; si le saisi a besoin de connaître les termes de la dénonciation pour savoir tout ce qu'elle comprend, il se rend au bureau des hypothèques, il consulte le conservateur qui lui donne une connaissance de la transcription; il voit quels sont les objets saisis; mais à quoi bon transcrire un acte de procédure. Je n'en vois pas l'utilité. »

M. Teste, ministre des travaux publics, répondit : « La transcription n'est rien par elle-même, à moins qu'elle n'ait été dénoncée au débiteur saisi. Il faut donc constater, pour qu'elle ait une valeur, qu'elle a été dénoncée.

« La dénonciation de la saisie s'identifie en quelque sorte avec la saisie immobilière elle-même; elle fait corps avec elle, et vient se déposer dans le bureau des hypothèques sous forme de transcription. Quel est, après tout, l'avantage que l'on poursuit en voulant remplacer la copie par une simple mention? Mon Dieu! ce n'est presque pas une abréviation. Ce procès-verbal de la saisie doit avoir une certaine étendue. Mais pour l'exploit, il est fort court; cela n'ajoute que quelques lignes à l'acte de transcription à déposer aux hypothèques.

« Enfin ce qui a déterminé la commission à conserver la transcription de la saisie et de l'exploit, c'est que, dans le système général de la loi, des effets exorbitants sont attachés à la transcription de la saisie immobilière. On fait tout dériver de là. La transcription, avec la preuve de la dénonciation, opère des effets considérables dans l'état des poursuites, et sur la propriété elle-même; le fond en est affecté. »

Ces considérations firent repousser la suppression demandée.

SOMMAIRE.

129. La transcription de la saisie et de la dénonciation doit contenir tout le procès-verbal et tout l'exploit.

130. Cette double transcription doit avoir lieu dans chaque bureau de la situation des biens.

—

COMMENTAIRE.

129. — La transcription prescrite par cet article ne consiste pas dans un simple extrait ou dans une simple énonciation du procès-verbal de la saisie immobilière et de l'exploit de dénonciation, mais dans une copie entière. Les développements donnés par M. Teste en réponse à l'amendement qu'il repoussait et que nous avons rapportés, ont présenté les motifs de cette exigence. En raison des effets attachés à la transcription de la saisie, il faut que les créanciers puissent connaître dans leur entier, quand ils jugent convenable de les consulter, et le procès-verbal de saisie, et l'exploit de dénonciation.

Il faut aussi que les tiers qui voudraient traiter avec le saisi voient exactement la position de ce dernier. La copie complète que la loi exige dans l'art. 678, les met bien mieux à même de recueillir tous les renseignements qui sont nécessaires dans une pareille circonstance.

130. — Cette double transcription doit être faite dans chaque bureau de la situation des biens saisis, encore bien que la saisie soit portée devant un seul tribunal. L'art. 678 ne fait aucune distinction, il ne permet la transcription qu'au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement. Le motif de cette décision est facile à saisir. On a voulu éviter qu'un créancier, dans l'ignorance où il avait

été de la première saisie, en poursuivît une nouvelle sur la partie des biens située dans l'arrondissement où la transcription n'aurait pas eu lieu.

« Art. 679. Si le conservateur ne peut procéder à la transcription de la saisie à l'instant où elle lui est présentée, il fera mention, sur l'original qui lui sera laissé, des heure, jour, mois et an auxquels il aura été remis, et, en cas de concurrence, le premier présenté sera transcrit. »

« Art. 680. S'il y a eu précédente saisie, le conservateur constatera son refus en marge de la seconde; il énoncera la date de la précédente saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant et la date de la transcription. »

SOMMAIRE.

131. Motifs qui ont fait défendre la transcription d'une saisie quand il en existe une précédente.

132. Pour que le conservateur puisse refuser la transcription, il faut que la première saisie ait été transcrite.

133. Si des difficultés surviennent entre le conservateur et le saisissant, c'est le président du tribunal statuant en référé qui doit en connaître.

134. Si des poursuites ont été faites sur une seconde saisie, malgré la transcription de la première saisie, elles seront nulles, sauf le recours du poursuivant contre le conservateur.

135. Le tribunal qui déclare la saisie nulle, ordonnera qu'elle sera rayée des registres.

COMMENTAIRE.

131. — Il est impossible de reprocher au législa-

teur de n'avoir pas pris toutes les précautions utiles et dans l'intérêt du saisi et dans l'intérêt du saisissant ; quoiqu'il ait voulu abréger autant que possible les formalités prévues par le code de procédure, il n'a pas omis une disposition qui pût avoir le plus mince intérêt. Ainsi, dans ces deux articles, s'il est bien recommandé au conservateur de constater tous les renseignements qu'il était avantageux à tous les intéressés de connaître, le législateur a voulu éviter aussi les frais qui auraient été inutiles. En effet, les frais auraient été considérablement augmentés, si l'on avait permis à tous les saisissants de faire transcrire la saisie qu'ils ont opérée. Il ne doit raisonnablement y avoir qu'une seule transcription, parce qu'il ne doit exister qu'une seule poursuite pour la vente, car le même objet ne peut être vendu plusieurs fois. Si donc plusieurs créanciers saisissent à la fois, celui qui présentera le premier sa saisie à la transcription, sera préféré pour la poursuite ; car lui seul aura le droit de la faire (1).

132. — Mais il faut que la première saisie ait été transcrite pour que le conservateur refuse de transcrire une saisie postérieure. Il ne suffirait pas qu'il sût qu'une saisie a déjà été pratiquée. Pour lui, il ne peut légalement connaître que la transcription.

133. — Si des difficultés survenaient entre le conservateur et un créancier saisissant, le président du tribunal, statuant en référé, en connaîtrait.

134. Il est évident, d'après les règles que nous venons de poser, que si des poursuites ont été faites

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 211.

sur une seconde saisie, malgré la transcription de la première, elles doivent être déclarées nulles et rester à la charge du poursuivant, sauf, bien entendu, son recours contre le conservateur qui ne l'a pas averti.

135. — Il est inutile d'insister sur le devoir imposé au tribunal qui déclare la saisie nulle, d'ordonner qu'elle sera rayée des registres sur lesquels elle a été transcrite.

« Art. 681. Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.

« Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

« Les fruits seront vendus aux enchères, ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations. »

Cette rédaction n'est pas conforme à celle que la chambre des pairs avait adoptée, lors de la première discussion (1).

Elle appartient à la chambre des députés, qui, malgré la persistance de la commission de la chambre des pairs, a fait prévaloir son opinion.

(1) Voir le *Moniteur* du 24 avril 1840.

M. Persil s'exprimait ainsi, dans son premier rapport (1) :

« Par la transcription de la saisie, précédée de la dénonciation au saisi, se trouve terminée la première phase de cette procédure. Comme elle devait naturellement produire des effets importants, relativement aux droits et à la capacité du saisi, le projet interrompt le cours des formalités pour retracer et bien fixer ces droits et ces effets.

« Si personne ne réclame, le saisi est laissé en possession de ses biens non loués ni affermés. C'est la disposition du Code de procédure que le projet propose de maintenir. En cas de contestation de la part des créanciers qui demanderaient l'établissement d'un autre séquestre, votre commission propose d'expliquer à quel juge la demande sera soumise. Elle croit qu'il y a avantage d'en saisir le président par voie de référé sur requête ; il en serait de même si les créanciers, ou l'un d'eux, ne s'en rapportant pas au débiteur, soit qu'ils eussent fait nommer, ou non, un autre séquestre, voulaient eux-mêmes procéder à la coupe et à la vente des fruits. Il serait moins expéditif et plus coûteux de les obliger de recourir au tribunal par des actes simples par eux-mêmes, et auxquels suffit bien la garantie morale et effective du président. Ses ordonnances pourront être attaquées par la voie de l'appel, mais elles seront provisoirement exécutoires. L'expérience a prouvé que c'était la seule manière d'économiser les frais, et d'éviter les incidents la plupart du temps imaginés pour décourager le poursuivant par des lenteurs habilement calculées.

Les fruits coupés par le saisi, tout autre séquestre ou par les créanciers, doivent être vendus publiquement. Le prix déposé à la caisse des dépôts et consignations, légalement immobilisé, se réunira au prix à provenir de l'adjudication, et devra être, comme lui, distribué entre les mains des créanciers par ordre d'hypothèque. »

Aucune discussion n'eut lieu sur cet article dans le sein de la chambre.

Il n'en fut pas de même à la chambre des députés.

Le rapport de M. Pascalis (2) énumérait les difficultés que la

(1) P. 25.
(2) P. 18.

loi ancienne avait fait naître, les frais et les longueurs qu'elle entraînait, soit que l'immeuble fût exploité par le débiteur, soit qu'il eût été donné en location.

« Après avoir expliqué, continuait le rapporteur, ce qui doit arriver lorsque le saisi est laissé en possession, le projet déclare qu'il ne tiendra qu'au saisissant et aux créanciers inscrits d'empêcher le débiteur de recueillir les fruits des biens saisis ; ainsi le commandent leur droit et sa position. Le président donnera alors, sur simple requête, l'autorisation de couper les fruits pendants par racines. Son intervention, pour être efficace, doit demeurer presque souveraine. L'ordonnance qu'il rendra, ne sera pas susceptible d'opposition. L'appel même n'en suspendra pas l'exécution. Dans le mois de la récolte il y aura vente des fruits, par officiers publics ou de toute autre manière. Le président en décidera encore. Quoique ce moyen ne soit pas interdit, il ne sera donc pas nécessaire de recourir à des enchères : lorsque, par exemple, il s'agira de denrées que l'on peut vendre au taux des mercuriales, pourquoi exiger d'autres précautions plus coûteuses pour en obtenir le juste prix ? permettre même une vente à l'amiable par le créancier autorisé est un pouvoir qui ne dépassera pas les limites de l'autorité du président, s'il croit à la solvabilité de ce créancier et si sa probité le rassure complètement. Dans tous les cas, le produit de la vente est mis en sûreté à la caisse des consignations. »

La chambre des députés (1) s'est effrayée du pouvoir laissé au magistrat de statuer, en l'absence du saisi et souvent du poursuivant, sur simple requête. Elle a reculé devant la dépossession du saisi et la vente des fruits sur la demande des créanciers.

L'honorable président du tribunal de la Seine, M. Debelleyme, a surtout insisté pour que, dans l'un et l'autre cas, les ordonnances ne pussent être rendues que dans la forme des ordonnances sur référé. Il a affirmé que de nombreuses difficultés ne manqueraient pas de s'élever sur leur exécution, et que tôt ou tard les parties seraient obligées d'aller en référé, pour demander la levée des obstacles qui empêcheraient l'exécution de l'ordonnance sur simple requête. En pareille matière, l'opinion de M. Debelleyme de-

(1) Voir la discussion. — *Moniteur* des 7 et 8 janvier 1841.

vait avoir une grande autorité sur la chambre; aussi prévalut-elle.

La commission de la chambre des pairs, qui comptait dans son sein d'éminents jurisconsultes, ne fut pas touchée par les considérations qui avaient entraîné la chambre des députés. M. Persil, chargé une seconde fois du rôle de rapporteur, exprima ainsi l'avis de la commission (1) :

« Par l'art. 681, vous aviez prévu le cas où les immeubles saisis ne seraient pas loués : le saisi devait en conserver la possession comme séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en eût été autrement ordonné par le président du tribunal, sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers. Ceux-ci pouvaient faire faire la coupe et la vente des fruits pendants par racines, s'ils y étaient autorisés *par ordonnance du président rendue sur simple requête*.

« Partout, dans toutes les dispositions du projet que vous avez adopté, se révèle cette pensée, éviter les frais, abréger les incidents, ne pas enter un procès sur un autre procès. Ce but était atteint par la confiance que vous accordiez au magistrat placé à la tête du tribunal, qui décidait en l'absence du saisi comme du poursuivant. Seulement vous vous étiez crus obligés de leur laisser le droit d'appel. Cette garantie n'a pas paru suffisante à la chambre des députés. Entraînée par la rigueur du principe, très-contestable d'ailleurs, qu'on ne pouvait pas dépouiller le saisi de l'administration de ses biens sans l'appeler et sans l'entendre, elle a exigé que le président du tribunal ne prononçât sur la continuation de l'administration et la coupe des fruits, que *dans la forme des ordonnances de référé :* ce qui rend indispensable une assignation au saisi comme au poursuivant, des plaidoiries, enfin un procès d'autant plus sérieux, qu'il portera presque toujours sur la personne du saisi, dont la capacité, la moralité, et souvent l'amour-propre, seront seuls mis en jeu.

« Par une conséquence logique de cette rigidité des principes relatifs aux droits du saisi, la chambre des députés, appelée à déterminer, dans le même art. 681, les formalités à suivre pour la vente des fruits, a décidé qu'elle n'aurait lieu que dans la forme ordi-

(1) Voir le second rapport, p. 3. — Voir aussi le *Moniteur* du 7 mars 1841.

naire, par le ministère d'*officiers publics*, avec tout le cortége d'affiches et d'annonces propres à donner de la publicité et à amener de nombreux acquéreurs.

« Tout en reconnaissant la nécessité de ces formes pour tous les cas où la saisie aurait embrassé de nombreux immeubles et occasionné la vente d'une certaine quantité de fruits, vous aviez voulu laisser au président du tribunal les moyens d'économiser les frais que la poursuite occasionnerait à la petite propriété, aux choses de peu d'importance, dont la valeur serait absorbée par les droits du fisc et le salaire des officiers ministériels.

« Votre commission ne peut que vous proposer de persévérer dans les résolutions contenues dans l'art. 681 voté à la session dernière.

« Elle ne pense pas qu'après la saisie, l'administration doive nécessairement rester au débiteur. Ce n'est que par une faveur presque toujours nuisible, parce qu'elle perpétue les regrets et donne lieu aux mauvais incidents auxquels le saisi n'aurait peut-être jamais songé, si la saisie lui eût enlevé la possession ; c'est, disons-nous, par faveur, par condescendance, et presque par faiblesse, que le saisi est laissé en possession comme séquestre judiciaire. Si la justice vient à lui retirer cette possession, ce n'est pas, absolument parlant, d'un droit qu'elle le dépouille ; elle le ramène purement et simplement au droit commun, ce qu'elle peut faire sans lui et sans l'appeler. La saisie a placé l'immeuble sous la main de la justice. Par cette main-mise la justice doit être autorisée à disposer de l'administration sans la participation du saisi ni du poursuivant, et pourvu qu'ils trouvent dans la faculté d'interjeter appel le moyen de faire réparer l'erreur ou l'excès d'indulgence du magistrat, ils ne doivent pas prétendre à autre chose.

« Ajoutez qu'en persévérant dans cette opinion, vous tendez de plus en plus vers le but du projet, son principal objet, qui est la simplification des formes et la diminution des frais. Avec le changement admis par la chambre des députés, il y aura presque toujours un procès sur le mode d'administration. Le saisi et le poursuivant assignés en référé feront paraître chacun un avoué; on plaidera en première instance, et souvent en appel. Il y aura des ordonnances et des arrêts dont les frais seront sans doute imperceptibles dans les grandes poursuites, mais qui absorberont

les petites propriétés et tomberont en définitive sur le dernier créancier qui verra ainsi amoindrir ou absorber son gage. Votre commission n'aurait pas hésité à adopter ce mode malgré ses inconvénients, si les intérêts du saisi et du poursuivant ne lui eussent pas paru suffisamment garantis par la décision du président, rendue sur simple requête avec faculté d'appel. Elle a trouvé dans la prudence et la sagesse du magistrat, comme dans la perspective du recours à la cour royale, des raisons suffisantes de rester dans la simplification des formes pour lesquelles vous vous êtes déjà prononcés.

« Les mêmes considérations ont dirigé votre commission dans le choix du mode de vente des fruits récoltés sur l'immeuble saisi. A ne voir que la rigueur des principes, cette vente devrait toujours avoir lieu *aux enchères*, par l'intermédiaire d'*officiers publics*, avec affiches, publications, annonces, procès-verbaux. C'est pour ce mode que s'est prononcée la chambre des députés, et il devra toujours être suivi, malgré l'énormité des frais qu'il entraîne, quand il s'agira de riches récoltes pour lesquelles ces frais, tout énormes qu'on les suppose, ne seront qu'un imperceptible accessoire; mais il ne nous a pas paru également raisonnable de tenir rigoureusement à ces règles, quand la valeur de la récolte est minime et que toute dépense pourrait en affaiblir considérablement, ou même en absorber le produit, au détriment des créanciers et du saisi lui-même. En s'en rapportant au président du tribunal, comme vous l'aviez déjà fait, et en disant que les fruits seront vendus *aux enchères* ou de *toute autre manière* autorisée par le président, vous ne ferez rien que de fort raisonnable et que n'ait demandé depuis long-temps la pratique éclairée des affaires. On gémit dans nos campagnes, de voir les produits d'un modeste héritage qui, de gré à gré ou suivant la mercuriale, auraient pu être vendus sur place ou au marché le plus voisin, 40, 50, ou 100 fr., utilement appliqués aux intérêts de la créance du poursuivant, et souvent en à-compte sur le capital, se réduire à rien ou presque rien à cause des droits du fisc, des frais d'affiches, d'annonces, et des rétributions allouées aux officiers ministériels. Ou nous devons renoncer aux économies vers lesquelles nous tendons et qui sont dans le vœu de tout le monde, ou il faut s'en tenir à la distinction que la justice sera autorisée à faire d'après

les circonstances. Votre commission vous propose de prendre ce dernier parti et de rétablir l'art. 681 d'après ces bases. »

Malgré ces considérations, la rédaction adoptée par la chambre des députés a prévalu pour ce qui regarde le droit du président du tribunal. La chambre des pairs a partagé les scrupules de l'honorable M. Debelleyme. L'avis de la commission de la chambre des pairs ne l'a emporté que pour le dernier paragraphe, relatif à la vente des fruits.

SOMMAIRE.

136. Le président du tribunal doit examiner avec la plus grande prudence la demande que lui feraient les créanciers de déposséder le saisi avant la vente.

137. Quelle est la position du saisi laissé séquestre judiciaire?

138. S'il fait des dépenses pour la conservation de l'immeuble laissé à sa garde, aura-t-il droit à une indemnité?

COMMENTAIRE.

136. — Certes la nouvelle loi a fait disparaître bien des difficultés qui gênaient la marche rapide que, dans l'intérêt des créanciers et dans celui du saisi, il était nécessaire d'imprimer à l'expropriation forcée. Les procès que le débiteur de mauvaise foi intentera pour retarder sa ruine par tous les moyens qu'il pourra imaginer, se trancheront bien plus vite et bien plus facilement. — Mais pourtant il ne faut pas que le désir d'aller vite empêche de concilier le devoir de l'humanité avec le respect dû aux droits des créanciers. Ainsi que le pouvoir de déposséder le saisi de sa position de séquestre soit accordé au président statuant sur simple requête, ou statuant dans la forme des ordonnances de référé, il faut toujours croire que ce magistrat, avant de prononcer sa sentence, s'enquerra des motifs de la demande, des re-

proches faits au saisi, et qu'il ne se décidera jamais qu'en parfaite connaissance de cause. Il ne faudrait pas aggraver légèrement la position du saisi. Une pareille rigueur ajoute aussi, il faut le reconnaître, aux préventions que fait peser sur lui sa situation de fortune. Elle compromet toujours, et entache souvent sa moralité. Le président fera bien, autant qu'il le pourra, d'entendre le saisi, de lui exposer les reproches qui lui sont adressés et de provoquer ses explications. Il fera bien aussi de ne prononcer la dépossession du saisi qu'autant que la demande des créanciers s'appuiera sur des raisons graves.

137. — Quelle est la position du saisi laissé séquestre judiciaire? Évidemment celle d'un gardien, entièrement soumise aux prescriptions de l'art. 1963 du code civil. Si les créanciers n'ont pas demandé ou obtenu l'autorisation de faire faire la coupe et la vente des fruits pendants par les racines, le saisi récolte en vertu de la possession qu'on lui a laissée, mais il devra, comme séquestre, rendre compte aux créanciers.

Plusieurs auteurs (1) ont enseigné que le saisi pouvait être contraignable par corps à représenter la chose et même les fruits. La démonstration ne nous paraît pas bien difficile à établir. Il suffit de rapprocher les art. 1963 et 2060 du code civil. Ce dernier prononce la contrainte par corps pour la représentation des choses déposées aux séquestres. Pas de doute donc, quand on a pris connaissance de cet article.

Mais les auteurs qui ont soutenu cette thèse si évi-

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 240.—M. Carré, n° 2304.— M. Armand Dalloz, v° *Saisie immobilière*, n° 788.

dente, n'ont pas été, ainsi que le leur a attribué M. Thomine-Desmazures (1), jusqu'à soutenir que le saisi serait obligé de payer le loyer de la maison qui était restée en sa possession, le prix des fruits qu'il aurait pris dans le jardin pour son usage. Il comptera, disent tous les auteurs, — et ceux-ci n'ont pensé à le forcer de représenter les fruits qu'autant qu'il ne justifierait pas d'un emploi juste, régulier, légitime. Quand cette justification n'est pas faite, l'humanité n'aura pas à se plaindre des moyens de rigueur employés contre le saisi, car la justice a aussi ses droits, et, dans cette circonstance, vis-à-vis d'un séquestre infidèle, l'équité exige une répression sévère.

138. — Si le saisi, dépositaire consciencieux, fait des dépenses pour la conservation de l'immeuble laissé à sa garde, aura-t-il droit à une indemnité? Non, disent certains auteurs (2), parce qu'il a administré dans son propre intérêt, et non dans celui d'autrui, comme un dépositaire ordinaire.

Quant à nous, nous ne partageons pas cette opinion. Comment, le saisi n'administre pas dans l'intérêt d'autrui? Mais est-ce que réellement l'immeuble lui appartient encore? Est-ce qu'il n'est pas privé des fruits? est-ce qu'il ne lui est pas défendu d'user du bien comme il l'entend? Est-ce que du jour de la transcription, il n'a pas aussi perdu le droit d'aliéner l'immeuble? Pour qui donc, s'il a amélioré la propriété saisie, a-t-il travaillé? Pour les créanciers! car ils ont intérêt à voir s'augmenter, s'embellir, s'enrichir la propriété, puisqu'en raison de cette augmen-

(1) Voir M. Armand Dalloz, v° *Saisie immobilière*, n° 790.
(2) T. 2, p. 223.

tation de valeur, ils doivent nécessairement trouver plus facilement à la vendre, et surtout à un prix qui permette de donner satisfaction à leurs intérêts. Le saisi séquestre judiciaire n'est qu'un dépositaire ordinaire; il doit avoir droit à toutes les prérogatives de ce dernier.

Nous allons plus loin. Suivant nous, il y aurait danger pour les créanciers à ne pas admettre cette doctrine. En effet, s'il y avait des réparations urgentes, sur lesquelles il faudrait prendre un parti prompt et décisif, le saisi n'oserait pas se décider, s'il n'était pas certain de recevoir l'indemnité des avances qu'il ferait. Un moment d'hésitation pourrait porter un grave préjudice aux créanciers, préjudice qu'ils n'auraient pas souffert, si le saisi, en raison de la compensation qu'il aurait été sûr de recouvrer, avait fait les dépenses nécessaires.

« Art. 682. Les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque. »

SOMMAIRE.

139. Cet article lève les difficultés que faisait naître le code de procédure, qui se servait des mots *fruits échus*, tandis qu'il emploie les mots *fruits recueillis*.
140. L'immobilisation a lieu de plein droit.
141. *Quid*, si la saisie des fruits pendants par racines avait eu lieu avant la récolte?

COMMENTAIRE.

139. — Cet article parle des fruits recueillis,

tandis que l'ancien code de procédure parlait des fruits échus. Il est vraisemblable que le législateur a eu l'intention, en employant cette nouvelle expression, de faire cesser les difficultés qui pouvaient s'élever, à l'occasion des mots *fruits échus*, sur les fruits naturels et les fruits civils.

140. — L'immobilisation a lieu de plein droit. Il suffit que la transcription ait été faite. C'est la seule condition imposée par l'art. 682.

141. — *Quid*, si la saisie des fruits pendants par racines avait eu lieu avant la récolte? L'immobilisation ne pourrait pas avoir lieu. Les fruits auraient été, en effet, distraits du fonds par la saisie, et ils seraient devenus meubles.

« Art. 683. Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois, ni dégradation, à peine de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les art. 400 et 434 du code pénal. »

A la chambre des députés une longue discussion s'est engagée sur la question, bien futile selon nous, de savoir si on désignerait les art. 400 et 434 du code pénal, ou si on se contenterait de mettre, comme l'avait voulu la chambre des pairs, que suivant la gravité des circonstances ou pourrait poursuivre le saisi par la voie criminelle. L'avis de la commission finit par prévaloir. La difficulté n'était pas bien grave. Que les articles fussent ou non désignés, peu importait. Il aurait fallu toujours les appliquer, puisque ce sont eux qui punissent les cas que l'art. 683 veut réprimer.

« Art. 684. Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pour-

ront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

La chambre des pairs, d'accord avec le rapport de sa première commission, n'avait pas fait un devoir aux magistrats de prononcer la nullité des baux qui n'auraient pas acquis date certaine avant le commandement. Elle leur laissait le droit d'examiner les faits, de voir s'il y avait eu fraude de la part des parties intéressées au maintien du bail, et de prononcer la nullité, s'ils le jugeaient convenable.

La commission de la chambre des députés avait adopté ce principe. Mais la chambre, après une longue discussion, changea le projet de la chambre des pairs, devenu celui du gouvernement. Elle ne laissa plus aux tribunaux la faculté de maintenir ou d'annuler le bail, selon qu'ils l'auraient trouvé honnête ou déloyal, mais elle voulut leur imposer l'obligation de prononcer la nullité des baux qui n'auraient pas acquis date certaine avant le commandement, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandaient. Seulement pour le cas où l'exécution des baux aurait commencé avant le commandement, on avait cherché à adoucir la rigueur du principe par la concession des dispositions posées par les art. 1739 et 1774 du code civil.

La commission de la chambre des pairs, chargée d'examiner le projet de la chambre des députés, n'adopta pas la décision de celle-ci, et elle maintint sa première opinion. Voici comment M. Persil s'exprimait dans son second rapport (1).

« La rédaction, adoptée par la chambre des députés, de l'art. 684 a amené un nouvel examen de ses dispositions au sein de votre commission.

« Il s'agissait des baux qui n'ont pas acquis date certaine, avant le commandement. L'art. 691 du code de procédure portait : La « nullité *pourra en être prononcée*, si les *créanciers* ou l'*adjudica-* « *taire* le demandent. » L'art. 684 du projet présenté l'année dernière et adopté par vous sans discussion, contenait la même disposition. A la chambre des députés, une rédaction nouvelle a prévalu : d'une part on a converti la faculté de demander la nul-

(1) P. 7.

lité, qui pourrait être accordée ou refusée suivant les circonstances, en une *nullité de droit, nullité absolue*, que la justice ne pourra pas se dispenser de prononcer, si les *créanciers* ou *l'adjudicataire* le demandent. D'autre part, si l'exécution des baux avait commencé avant le commandement, elle ne pourrait cesser que par le congé à donner au fermier dans les délais fixés par l'usage des lieux, conformément aux art. 1736 et 1774 du code civil.

« Cette double résolution n'a pas paru à votre commission conforme aux véritables principes du droit.

« Une disposition qui était dans le code de procédure, et que vous aviez maintenue sans discussion, nous a d'abord frappés. Elle concerne *l'adjudicataire*. Nous nous sommes demandé pourquoi le projet s'occuperait ici de ses droits? S'il s'agit de la période qui précède l'adjudication, et du temps où il importe de rendre nette et disponible la possession de l'immeuble offert aux amateurs, il n'y a pas encore d'adjudicataire, et il ne convient pas dès-lors de déterminer ses droits relativement à des locataires et fermiers. Après l'adjudication, toute décision nouvelle à cet égard serait superflue, en présence de la disposition de l'art. 1743 du code civil qui n'interdit à l'acquéreur le droit d'expulser le locataire ou fermier que lorsque celui-ci a un bail authentique ou dont la date est certaine. Tous les autres baux sont comme s'ils n'étaient pas. L'adjudicataire n'a pas besoin de demander la nullité, et sous le prétexte de lui accorder un droit, on l'astreindrait à un procès auquel il n'a pas besoin de recourir, d'après les dispositions du code civil; il lui suffira de donner congé aux époques déterminées par l'usage, conformément aux art. 1736 et 1774 que nous venons de citer, pour faire cesser la jouissance du preneur.

« Ainsi le nom de l'adjudicataire doit être rayé de l'art. 684 : ses dispositions ne concernent que les créanciers du saisi.

« A l'égard de ceux-ci, la question que soulève la nouvelle rédaction, peut être posée de la manière suivante : La nullité des baux n'ayant pas date certaine avant le commandement, sera-t-elle absolue, obligée, de façon que le tribunal ne puisse pas se dispenser de la prononcer, même lorsqu'il reconnaîtra qu'il y avait eu entière bonne foi de la part des parties? ou au contraire, n'aura-

t-elle lieu qu'en cas de fraude? La rédaction qui a prévalu à la chambre des députés porte : « Les baux *seront* annulés. » Le code de procédure et l'article conforme que vous aviez adopté disposaient que la nullité *pourrait* être prononcée si les créanciers le demandaient. Cette dernière opinion a paru à votre commission plus conforme aux principes généraux du droit et à la raison. Il n'est pas défendu de faire des conventions verbales ou sous signature privée; ceux qui les font s'exposent à voir nier les unes et à restreindre aux signataires et à leurs ayants-droit l'effet des autres; mais quand elles sont avouées, elles doivent recevoir leur exécution, si d'ailleurs elles ne sont pas entachées de fraude; il n'y a que les tiers à qui il ne soit pas permis de les opposer, à cause des difficultés qu'ils pourraient rencontrer à découvrir la fraude; mais ici les créanciers ne sont pas ce que la loi appelle des tiers; ils représentent le saisi, ils n'ont pas plus de droits que lui, et ils ne sauraient, de leur chef, prétendre à une nullité qui lui serait interdite. Les créanciers n'ont d'autres droits que ceux de l'art. 1167 du code civil qui les autorise *en leur nom personnel* à attaquer les actes faits en fraude de leurs droits. L'ancien article du code de procédure ne faisait pas davantage pour eux; et la pratique n'a jamais signalé d'inconvénients. Comment, en effet, en aurait-il existé, avec l'art. 1743 du code civil, qui autorise l'adjudicataire à ne pas reconnaître les baux sans date certaine? On n'aurait intérêt à les déclarer nuls *à priori* qu'autant que par la modicité du prix ou la nature des conditions souscrites en faveur du preneur, la valeur de l'immeuble saisi se trouverait atténuée. Or, l'art. 1743 a pleinement obvié à cet inconvénient en autorisant l'adjudicataire à expulser le fermier.

« Le dernier paragraphe de cet article, encore ajouté par la chambre des députés, ne nous a pas paru non plus de nature à être adopté. Il prévoit le cas où le bail serait annulé après avoir reçu un commencement d'exécution; et alors il propose d'appliquer les art. 1736 et 1774 du code civil, relatifs à la sortie du preneur aux époques déterminées par les usages des lieux. Il nous a paru que ce serait à la fois annuler et valider le bail : le valider pour tout le temps nécessaire à l'expulsion, l'annuler pour les temps postérieurs; le bail, déclaré nul, ne doit laisser aucune trace et, s'il y en a d'inévitables à cause de son commencement d'exécu-

tion, c'est aux tribunaux qu'il appartient d'en régler les suites ; la loi n'a pas besoin d'intervenir, le juge connaît seul de l'exécution de ses jugements.

« Par ces considérations, votre commission a pensé que la nouvelle rédaction de l'art. 684 ne devait pas être admise, et que celle du code de procédure était préférable. En conséquence, elle vous propose de rétablir l'art. 684, voté à la session dernière, en en retranchant seulement la désignation de l'adjudicataire. »

La chambre des pairs a adopté l'avis de la commission, à l'exception de la partie relative au retranchement du mot adjudicataire qu'elle a maintenu. Elle a pensé qu'il fallait tenir compte des usages, des habitudes. Or, tout le monde sait que lorsqu'il s'agit de locations peu importantes, l'usage est de ne pas faire enregistrer les baux. Il y aurait eu de la rigueur à exiger des magistrats qu'ils prononçassent la nullité de tous ces baux, même en l'absence de toute fraude, parce que la formalité de l'enregistrement n'aurait pas été observée. Les tribunaux examineront les faits ; ils verront si dans la conduite du saisi il y a eu quelques dispositions à la fraude, et ils statueront d'après les inspirations de leur conscience.

SOMMAIRE.

142. Le commandement dont parle l'art. 684 est celui qui précède la saisie.

143. S'il y avait date certaine avant le commandement, au cas où le bail serait à long terme et consenti depuis l'inscription des hypothèques, ce bail devrait être déclaré valable, s'il avait été consenti de bonne foi.

COMMENTAIRE.

142. — Le commandement dont parle l'art. 684 est celui qui précède la saisie. La loi ne pouvait pas exiger que le débiteur saisi fût tenu de justifier la date authentique des baux de l'immeuble, antérieurement à tous les commandements de payer qui auraient

pu être faits précédemment pour d'autres causes, et dans des instances différentes (1).

143. — S'il y avait date certaine avant le commandement, au cas où le bail serait à long terme et consenti depuis l'inscription des hypothèques, ce bail devrait être déclaré valable, s'il avait été consenti de bonne foi.

« Suivant le code civil, dit M. Toullier (2), les « baux authentiques ont acquis un caractère de réa- « lité qu'ils n'avaient pas autrefois, puisqu'ils ne sont « point résolus par le changement de propriétaire, « même à titre singulier. Le droit du fermier une « fois légalement établi est authentiquement prouvé « sur l'héritage, en quelques mains qu'il passe, « *quand même l'aliénation serait faite par une vente « judiciaire.* »

M. Delvincourt (3) soutient une opinion opposée. Il pense que « les créanciers pourraient, sans alléguer « la fraude, demander la nullité d'un bail, même « ayant date certaine, qui préjudicierait à leurs in- « térêts; *putà*, s'il était à longues années, et qu'il « restât encore beaucoup de temps à courir. En effet, « ajoute cet auteur, comme nous l'avons déjà fait « observer, ces sortes de baux sont comparés, sous « beaucoup de rapports, à des aliénations (4). »

L'opinion émise par M. Toullier, adoptée par M. Carré (5), nous paraît celle qui doit prévaloir.

(1) Arrêt de la cour royale de Rennes du 7 décembre 1818.— M. Chauveau, *Saisie immobilière*, n° 530.

(2) T. 3, n° 388.

(3) T. 2, p. 178, notes.

(4) M. Duranton, t. 17, p. 129, exprime un avis conforme à celui de M. Delvincourt.

(5) N° 2318.

En présence de la loi qui laisse tout pouvoir aux magistrats d'examiner si le bail est fait de mauvaise foi, et de prononcer suivant les renseignements qu'ils auront recueillis, il ne faut pas déclarer nuls les baux qui dépasseraient le terme de neuf années, quand bien même ils auraient été loyalement passés. Au moment où le propriétaire, saisi postérieurement, les a consentis, il avait faculté de les passer, pouvoir même de vendre sa propriété malgré l'inscription des hypothèques, il a donc agi dans la limite de son droit. Pourquoi donc plus tard, s'il n'a pas agi dans l'intention de nuire à ses créanciers, annulerait-on les baux qu'il a faits, pourquoi les réduirait-on arbitrairement à neuf ans. C'est que ce terme, dit-on, appartient à celui qui administre, et que le propriétaire, même antérieurement au commandement, ne doit faire que des actes d'administration. Dans quel article de loi prend-on donc la faculté de limiter ainsi le pouvoir du propriétaire? On agit, il faut le dire, arbitrairement. Quand on est dans cette voie, on ne s'arrête plus. On fait plier toute l'économie de la loi au système que l'on veut à toute force introduire.

Nous nous rallions à l'opinion de M. Toullier, parce qu'elle nous paraît conforme à la loi et à l'équité.

« Art. 685. Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque. Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, vaudra saisie-

arrêt entre les mains des fermiers et locataires, qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement de loyers ou fermages à la caisse des consignations; ce versement aura lieu à leur réquisition, ou sur la simple sommation des créanciers. A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables, et celui-ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues. »

« Cet article apporte une modification assez importante aux dispositions du deuxième paragraphe de l'art. 691 du code de procédure qui permettait aux créanciers de saisir-arrêter les loyers et fermages entre les mains des fermiers et locataires. Le rapport fait à la chambre des pairs donne les motifs de ce changement.

« Votre commission a vu dans cette faculté, que les créanciers tenaient déjà de leurs titres, une source d'abus qu'il importait de tarir au plus vite. Les saisies-arrêts, auxquelles les créanciers sont obligés de recourir pour empêcher que les fermiers et locataires se libèrent entre les mains du saisi, sont livrées à toutes les formalités en usage dans de pareilles instances. La saisie doit être dénoncée, suivie d'une assignation en validité. C'est un procès accompagné d'une déclaration affirmative, souvent contestée. Votre commission se serait écartée de l'esprit du projet, qui est la simplification des formes et l'économie des frais, si elle ne vous avait pas proposé de mettre les droits des créanciers et du saisi lui-même à l'abri de toutes ces procédures ruineuses. Elle a pensé qu'un simple acte d'opposition entre les mains des locataires et fermiers, soit par le poursuivant, soit à la requête de tout autre créancier, serait suffisant. Aucune procédure devra le suivre. Plus d'assignation en validité, plus de déclaration affirmative comme l'entendait le code de procédure. Lorsque le locataire voudra ou sera contraint de consigner, ou bien quand il s'agira de procéder à l'ordre, il sera temps d'apprécier ce qu'il

doit. Tout fait présumer ou qu'il ne s'élèvera pas de contestation, ou que s'il s'en élève, elles pourront être vidées sommairement comme des incidents de la poursuite de l'ordre, sans frais et sans diminution du gage des créanciers. Tout cela est exprimé dans une nouvelle rédaction de l'art. 685 que la commission propose à votre adoption (1).

« Aucune discussion ne s'éleva sur cet article dans le sein de l'une et l'autre chambre. Il contient une amélioration réelle, soit sous le rapport des frais, soit sous le rapport des délais. Tout le monde doit y trouver son compte. »

« Art. 686. La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer. »

Cet article a soulevé à la chambre des députés un débat important. On lui reprochait de ne pas trancher une question que le projet du gouvernement avait décidée. Mais pour adresser ce blâme à cet article, il fallait que les honorables orateurs qui s'en sont faits les éditeurs responsables, n'eussent pas lu le rapport de la commission de la chambre des pairs. M. Persil avait traité cette question si importante, celle de savoir si le saisi, qui ne peut aliéner, conservait la faculté d'hypothèque. Il s'exprimait ainsi : « Le projet du gouvernement étend l'incapacité du saisi au droit d'hypothéquer les immeubles mis sous la main de la justice. Cette prétention, soulevée sous l'empire du code de procédure, avait été constamment rejetée. Elle s'appuyait sur l'art. 2124 du code civil, qui n'accorde le droit d'hypothéquer ses immeubles qu'à ceux qui ont la capacité d'aliéner. Évidemment, c'était détourner l'art. 2124 du sens que ses rédacteurs avaient voulu lui donner. Ils n'entendaient s'adresser qu'à l'incapacité personnelle, et, en ce cas, ils avaient raison de dire que celui qui était personnellement incapable d'aliéner

(1) Rapport de M. Persil, p. 27. — Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 21.



ne pourrait pas hypothéquer ses immeubles. Mais il y a loin de cette défense générale, absolue, puisée dans l'inhabileté de la personne, à l'incapacité exceptionnelle, occasionnelle, née de la saisie d'un immeuble. Celle-ci ne peut résulter que de la défense de la loi, et elle n'était ni dans le code civil ni dans celui de procédure. Le projet propose de la faire entrer dans le nouvel art. 686. L'exposé des motifs garde le silence sur les considérations qui pourraient vous amener à adopter cette innovation; et votre commission n'en a trouvé que de contraires. L'aliénation est interdite au saisi, parce qu'elle tendrait à détruire la saisie qui ne peut se suivre que contre le détenteur actuel. Il faudrait la recommencer à chaque mutation. Mais la constitution de l'hypothèque, après la transcription de la saisie, et même après la dénonciation au saisi, ne présente aucun de ces inconvénients. Elle ne touche pas à la saisie qui ne s'en continuera pas moins contre le débitenr, après comme avant l'hypothèque; elle ne dérange rien au rang des créanciers hypothécaires ni à leur intérêt, puisque celui à qui elle aura été accordée ne sera jamais colloqué qu'à la date de son inscription, c'est-à-dire, après tous ceux qui avaient des droits sur l'immeuble à l'époque de l'établissement de cette nouvelle hypothèque.

« Aucun des ayans-droits sur l'immeuble n'ayant à se plaindre des hypothèques postérieures, il n'existe aucune raison de les interdire, d'autant qu'il est des cas où des débiteurs de très-bonne foi pourraient avoir intérêt à recourir à cette mesure. Ces considérations ont déterminé votre commission à vous proposer le retranchement, dans l'art. 686 du projet, de tout ce qui concerne la prohibition relative à l'hypothèque. En même temps, nous vous demanderons de prendre pour point de départ la prohibition d'aliéner, la date de la transcription de la saisie. L'art. 692 du code de procédure ne partait que de la dénonciation au saisi. C'était peut-être juste à cette époque où la transcription précédait la dénonciation; mais d'après l'article du projet, c'est le contraire, la transcription ne vient qu'après la dénonciation. Si nous ne considérons que le débiteur, ce serait

(1) P. 28.

du jour où il aurait eu connaissance légale de la saisie par la dénonciation qu'il faudrait lui refuser le droit d'aliéner l'immeuble mis sous la main de justice. Mais l'intérêt des tiers réclamait autre chose : n'ayant, avant la transcription, aucun moyen régulier de connaître la saisie, ils ont pu de bonne foi traiter avec le saisi. C'est la transcription qui leur révélera l'incapacité toute spéciale du saisi, et c'est aussi à sa date que nous vous proposons de faire remonter la prohibition d'aliéner. »

Les motifs donnés par le rapporteur de la chambre des pairs ont prévalu partout, dans la commission de la chambre des députés et lors de la discussion à laquelle donna lieu le travail de celle-ci. Ce sont eux que M. le garde-des-sceaux a présentés en réponse au discours de l'honorable M. Lherbette qui demandait que l'on exprimât en termes formels que l'on laissait au saisi la faculté de concéder sur son bien des hypothèques qui ne pourraient jamais primer la créance des saisissants en principal, intérêts et frais (1). Maintenant le sens de l'art. 686 n'est pas douteux. Il n'est plus permis de discuter sur une question que les travaux des deux chambres ont tranchée définitivement.

SOMMAIRE.

144. En fait, le saisi, malgré les termes de l'art. 686, reste propriétaire de l'immeuble. Quand on a des actions à exercer, c'est contre lui qu'on doit les intenter.
145. C'est à dater de la transcription que le saisi perd le droit d'aliéner l'immeuble.
146. L'aliénation que ferait le saisi le jour de la transcription, mais avant qu'elle n'eût eu lieu, serait annulée.
147. A compter de la transcription, toute aliénation, quelque forme qu'elle prenne, est nulle de droit. Il en est ainsi quand bien même le bien serait indivis entre le saisi et un tiers.
148. Il n'est pas plus permis au saisi de délaisser l'immeuble que de l'aliéner.
149. Quelles sont les personnes qui peuvent se prévaloir de la nullité.
150. Le saisi et les créanciers chirographaires ne peuvent l'invoquer.
151. Les créanciers ont le droit d'agir comme si la vente n'avait pas eu lieu.
152. Le saisi a perdu aussi le droit de louer ou d'affermer.

(1) Voir le *Moniteur* du 7 janvier 1841.

COMMENTAIRE.

144. — Le saisi, malgré les termes de l'art. 686, ne cesse pas d'être propriétaire de l'immeuble; il n'a perdu, de toutes les prérogatives qui appartiennent à la propriété, que la disposition de son bien. Mais tous les autres priviléges du propriétaire lui restent. C'est à lui que doivent s'adresser toutes les personnes qui ont des droits à exercer sur l'immeuble, car c'est lui seul qui est propriétaire. Ainsi lui seul peut défendre à une demande en résolution de la vente de l'immeuble saisi formée par le vendeur. Lui seul peut acquiescer au jugement qui prononce par défaut la résolution. Il a représenté le saisissant qui serait non recevable à former tierce-opposition à ce jugement.

Il en serait de même s'il s'agissait de la révocation d'une donation de biens saisis. C'est contre le saisi que cette action révocatoire devrait être poursuivie. Le saisissant se trouverait dans une position complètement identique à celle que nous lui avons assignée pour le cas d'une demande en résolution de la vente de l'immeuble saisi.

145. — La position du saisi une fois bien expliquée, bien comprise, il faut se rendre un compte exact de l'époque où il perd le droit si précieux d'aliéner.

L'art. 686 l'en dépouille à compter du jour de la transcription de la saisie. Toutes les aliénations qu'il aurait faites avant ce jour doivent être maintenues, à l'exception néanmoins de celles qui auraient été

consenties en fraude des droits des créanciers (1).

146. — L'aliénation que le saisi ferait le jour de la transcription, mais avant qu'elle n'ait eu lieu, pourrait même être annulée. Telle est la doctrine d'un arrêt de la cour royale de Limoges du 29 mai 1834. Deux auteurs, MM. Bioche et Gouget (2), soutiennent que la priorité de l'aliénation sur la transcription peut être établie par l'adjudicataire, et que, dans le doute, la vente doit être maintenue. Pour admettre cette opinion, il faudrait que la bonne foi des parties fût bien clairement démontrée. Car les termes de l'art. 686 paraissent réclamer l'annulation de la vente, sans s'arrêter à la question de priorité. Les termes *à compter du jour de la transcription* sont généraux, et semblent exiger l'annulation de toutes les ventes qui ont eu lieu dans le jour de la transcription. Maintenant, si on consent à les interpréter et à leur faire dire que la prohibition d'aliéner est faite au saisi, non pas à dater du commencement du jour, mais seulement du moment où, dans ce jour, la transcription a été faite, il est indispensable, au moins, d'exiger que la bonne foi du saisi soit nettement établie.

147. — A compter de la transcription, toute aliénation, quelque forme qu'elle prenne, est nulle de plein droit.

Ainsi, que le bien appartienne en totalité au saisi, qu'il soit indivis entre le saisi et un tiers, peu importe, l'art. 686 reçoit son application.

---

(1) Voir l'art. 444 du code de commerce et le combiner avec la thèse que nous soutenons, d'accord du reste avec tous les auteurs.

(2) V. *Saisie immobilière*, n° 192.

« L'effet de la saisie, dit M. Coffinières (1), sub-
« siste toujours à l'égard du débiteur, malgré la de-
« mande en distraction formée par le tiers proprié-
« taire d'une partie de l'objet saisi, ou la poursuite
« en licitation à laquelle une telle demande peut
« donner lieu, quand l'immeuble n'est pas suscep-
« tible de division ; or, l'affirmative ne peut présen-
« ter le moindre doute, puisque le poursuivant con-
« serve tous ses droits sur la portion appartenant
« au saisi dans le cas où la distraction produit son
« effet; et sur le prix représentatif de cette portion,
« dans le cas où la vente sur licitation a lieu : donc,
« dans l'une ou l'autre hypothèse, on doit appli-
« quer l'art. 686 qui interdit, à peine de nullité,
« toute aliénation au débiteur postérieurement à la
« dénonciation qui lui est faite sur la saisie. — D'ail-
« leurs, dans cette même hypothèse, le tiers n'est
« pas autorisé à vendre sa portion indivise, s'il ne
« s'est pas pourvu utilement contre le jugement qui
« a ordonné la licitation : de sorte que la vente vo-
« lontairement consentie, au mépris de ce jugement,
« est nulle pour le tout. »

148. — Il n'est pas plus permis au saisi de délaisser l'immeuble que de l'aliéner. Le délaissement ne serait regardé que comme un déguisement de l'aliénation. A vrai dire, ce serait une véritable aliénation. Car celui qui délaisse aliène tout aussi bien que celui qui vend, et c'est l'aliénation, quelle qu'elle soit, quelque figure qu'elle prenne, qui est interdite.

149. — Dans quel intérêt la nullité est-elle pro-

---

(1) *Code de la Saisie immobilière*, par M. Chauveau, n° 30.



noncée? en d'autres termes, quelles sont les personnes qui peuvent s'en prévaloir?

La jurisprudence sur ce point n'est pas uniforme. Les cours royales d'Angers et de Lyon (1) ont jugé que la nullité était radicale et absolue, et qu'elle pouvait être invoquée par l'acquéreur lui-même. Elles se fondent sur les termes précis, généraux de l'article 692 (aujourd'hui 686) qui prononcent une nullité absolue. Suivant elles, l'exception admise par l'art. 693 (actuellement 687) est abandonnée au libre arbitre de l'acquéreur qui peut consigner, s'il veut exécuter la vente; ou en réclamer la nullité, s'il ne veut pas consigner la somme suffisante.

La Cour de cassation (2), sur les conclusions conformes de M. de Vatismenil, a rejeté un pourvoi formé contre un arrêt de la cour royale de Bordeaux qui avait adopté un avis contraire à celui des deux autres cours. Voici les motifs de l'arrêt rendu par la chambre des requêtes :

« Attendu que si l'art. 692 du code de procédure « prononce la nullité de la vente faite par le saisi, « depuis la dénonciation (3) de la saisie, c'est uni« quement dans l'intérêt des créanciers inscrits et du « saisissant; ce qui résulte des art. 693 et 694, d'a« près lesquels cette vente reçoit son exécution, si « l'acquéreur consigne tout ce qui est dû tant au sai« sissant qu'aux créanciers inscrits; qu'il suit de là « que l'acquéreur ne peut invoquer une nullité qui « n'a pas été créée en sa faveur, et tirer un moyen de

(1) M. Chauveau, *Code de la saisie immobilière*, nos 609 et 610.
(2) *Journ. Pal.*, 1828. 3. 436.
(3) Il faut dire maintenant *la transcription*.

« ce qu'il n'a pas fait une consignation susceptible « de désintéresser le poursuivant et les créanciers. »

L'arrêt de la Cour de cassation nous paraît conforme à l'esprit de la loi. Il nous semble certain que le législateur n'a pas dû vouloir conférer à l'acquéreur le droit de demander une nullité qui n'a pas été introduite dans son intérêt. En lui accordant cette faculté, il se serait rendu coupable d'une contradiction. Vis-à-vis des tiers, le saisi reste toujours propriétaire de ses biens jusqu'au moment de l'adjudication. Si on lui a ôté le droit de les aliéner, c'est évidemment dans l'intérêt des créanciers. Celui qui, malgré cette interdiction infligée au saisi, interdiction qu'il a dû nécessairement connaître, achète les biens qui ne sont pas susceptibles d'aliénation, accepte volontairement une position embarrassante; pour en sortir, il n'y a qu'un moyen, consigner, aux termes de l'art. 693, somme suffisante. Sinon, il reste soumis à la volonté des créanciers qui pourront réclamer la nullité de la vente, nullité que pour son compte il ne peut invoquer. C'était à lui à faire ses réflexions avant d'accepter une situation dont il devait connaître toutes les difficultés.

150. — De l'arrêt de la Cour de cassation qui n'accorde qu'aux créanciers inscrits le droit de réclamer la nullité de l'aliénation, il résulte la conséquence que le saisi et les créanciers chirographaires ne peuvent invoquer le bénéfice de l'art. 686.

De quel droit le saisi réclamerait-il une pareille faveur? Du droit, peut-être, d'avoir violé la loi qui lui faisait une défense expresse d'aliéner l'immeuble. Sa position, dans ce cas, ne mérite aucun intérêt. Il

n'existait aucune raison de lui accorder une faculté qui ne doit équitablement appartenir qu'à ceux dont les intérêts peuvent être blessés par l'aliénation.

Quant aux créanciers chirographaires, ce droit ne peut leur être accordé, car il ne doit l'être qu'à ceux qui sont parties dans la saisie.

C'est dans ce sens que la cour royale de Rouen (1) a rendu un arrêt le 27 avril 1820 : « Attendu que le « régime des hypothèques n'a été institué qu'en fa- « veur des créanciers privilégiés et hypothécaires « inscrits ou exceptionnellement dispensés d'inscrip- « tions ; qu'en matière d'expropriation forcée, il n'y « a de parties que le saisissant, le saisi et les créan- « ciers inscrits ; que dans le système de ces lois, le « législateur n'a point pris en considération les inté- « rêts des créanciers chirographaires; que c'est même « contre eux qu'elles ont été en grande partie con- « çues et dirigées ; que si on fixe spécialement la loi « de l'expropriation forcée, on demeure convaincu « que le législateur n'a eu en vue, dans la procédure « qui la concerne, que les créanciers inscrits ; que « c'est à eux seuls que se fait la notification des pla- « cards, aux termes de l'art. 695 du code de procé- « dure civile ; que, suivant l'art. 696, il suffit de leur « consentement pour que le saisi, d'accord avec le « saisissant, puisse faire radier la saisie au bureau « de la conservation des hypothèques ; que les arti- « cles 688 et 691 ne concernent que l'exploitation « des fruits et revenus de l'immeuble saisi, et n'ont « pas d'application à la cause actuelle ; que l'art. 689

(1) Chauveau, n° 647.

« qui, au préjudice des créanciers chirographaires, « immobilise les fruits échus depuis la dénonciation « à la partie saisie; que l'art. 692, qui annulle de « plein droit l'aliénation de l'immeuble faite par le « saisi, postérieurement à la dénonciation de la sai- « sie, n'a point fait de cette nullité une nullité abso- « lue, qui puisse être invoquée par les créanciers chi- « rographaires, mais seulement une nullité relative « et particulière aux créanciers inscrits; que la preuve « en est clairement développée dans l'article suivant, « où l'aliénation au même cas est maintenue, si l'ac- « quéreur désintéresse les créanciers inscrits; que la « conséquence à en tirer est que les simples chirogra- « phaires n'ont pas plus de qualité pour faire annuler « une hypothèque qui, comme celle dont il s'agit, « est exempte de fraude, que pour faire tomber une « vente dans laquelle les droits des créanciers inscrits « sont mis à couvert. »

151. — L'art. 686 dit que la nullité existe sans qu'il soit besoin de la faire prononcer. Ainsi les créanciers peuvent agir comme si la vente n'avait pas eu lieu. Ils n'ont pas à s'en inquiéter. Libre à eux, dit M. Carré (1), de continuer la procédure et de passer à l'adjudication sans appeler l'acquéreur. L'adjudication sera tout aussi valable que si l'immeuble était resté en la possession du saisi.

152. — Si le saisi a perdu le droit d'aliéner, nécessairement aussi il doit avoir perdu celui de louer ou d'affermer. Tous les articles dont nous nous sommes occupé jusqu'à présent ne parlent pas de cette inter-

(1) N° 2325.

diction ; mais ils ne laissent pas non plus supposer qu'il soit au pouvoir du saisi de louer ou d'affermer l'immeuble. L'interdiction, au contraire, de cette faculté nous paraît naturelle en présence de la position faite au saisi.

« Art. 687. Néanmoins l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, et s'il leur signifie l'acte de consignation. »

Cet article a ajouté à la disposition du code de procédure la condition d'acquitter aussi la créance du saisissant. Cette nouvelle rédaction, à peu près conforme à celle qui avait été adoptée par la chambre des pairs sans discussion, souleva de vifs débats dans le sein de la chambre des députés. Trois jours durant, on vit les orateurs se succéder à la tribune. Chacun apportait le tribut de ses lumières, de ses réflexions, et l'amendement qui devait satisfaire les esprits les plus difficiles. Toutes ces rectifications n'eurent pas le succès que leurs auteurs espéraient. Après une lutte longue et une discussion souvent confuse, la majorité finit par se rallier au travail de la chambre des pairs, que soutenait la commission de la chambre des députés.

Quelle était donc la difficulté? Écoutons M. Pascalis, rapporteur du projet de loi (1). Cet honorable député s'expliquait ainsi sur l'article que nous examinons et qui avait été renvoyé à la commission :

« La consignation doit aussi assurer le paiement de la créance du saisissant, quand même celui-ci ne serait pas un créancier hypothécaire.

(1) *Moniteur* du 8 janvier 1841.

« La somme à consigner doit être acquise au saisissant et ne peut être l'objet d'une discussion au marc le franc entre divers créanciers non hypothécaires qui pourraient se présenter.

« Quelle est la position du saisissant? Il a frappé de saisie l'immeuble qu'il a mis sous la main de la justice. Le résultat de cette saisie, quel sera-t-il dans son opinion? C'est que la vente ayant lieu, la chaleur des enchères porterait l'immeuble à un prix assez élevé pour qu'il fût payé lui-même; c'est que si d'autres enchérisseurs ne se présentent pas, lui-même pourrait porter cet immeuble jusqu'à cette valeur qui doit avoir pour résultat de le satisfaire.

« L'aliénation détruit une espérance légitime ; une expectative fondée sur un droit garanti par la loi. Pour détruire cette juste espérance, il n'est qu'un moyen, c'est de placer le saisissant dans la situation où il espérait se placer lui-même par le fait de sa poursuite, c'est-à-dire de le payer intégralement. »

Le rapporteur terminait en faisant remarquer « que la loi actuelle, bien que silencieuse sur les droits du saisissant, est cependant entendue en ce sens qu'il faut consigner non seulement les créances inscrites, mais encore les créances du saisissant, parce que l'aliénation vient faire périr la saisie et cette possibilité qu'a toujours le créancier de se faire payer. La loi actuelle est ainsi interprétée. Nous avons seulement voulu transporter dans la loi ce qui est dans la jurisprudence, et lever tout doute sur un point qui me paraît devoir être hors de discussion. La rédaction nouvelle nous semble répondre à cette pensée en disant qu'il est nécessaire de consigner somme suffisante pour acquitter ce qui est dû, et au saisissant, et aux créanciers inscrits. La commission attache ce sens à sa rédaction, elle persiste dans sa proposition. »

SOMMAIRE.

153. La loi exige la consignation suffisante de tout ce qui est dû aux créanciers inscrits et au saisissant, en principal, intérêts et frais, pour les garantir contre la fraude du propriétaire de l'immeuble saisi.

154. Malgré ces mots *créanciers inscrits* employés par l'art. 687, les créances hypothécaires ou privilégiées doivent-elles être comprises dans la consignation?

155. Les créanciers qui ont une hypothèque ordinaire qu'ils n'ont pas fait inscrire avant l'aliénation, n'ont rien à réclamer.
156. Les créanciers chirographaires ne peuvent pas inquiéter l'acquéreur.
157. La consignation peut-elle être précédée d'offres réelles?
158. *Quid*, si le saisi avait délégué à ses créanciers le prix de la vente?
159. Il faut une consignation réelle.
160. L'acquéreur n'est pas forcé de faire la consignation d'une créance qui n'est pas liquide.
161. Si tous les créanciers inscrits et le saisissant ont approuvé la vente et accepté l'offre faite par l'acquéreur de se libérer du prix entre leurs mains, une pareille acceptation sera considérée comme équivalant à la consignation.
162. La consignation doit être faite avant le jour fixé pour l'adjudication.
163. Le droit de consigner revivrait-il si, après l'adjudication, il y avait revente par suite de surenchère ou de folle enchère?
164. Quand la consignation est faite, la vente est volontaire.

—

COMMENTAIRE.

153. — Pour que l'aliénation reçoive son exécution, il faut que la somme consignée par l'acquéreur soit suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, quand bien même cette somme dépasserait le prix de l'aliénation. La loi est positive, elle confère un droit très-avantageux aux créanciers dont la position excite le plus grand intérêt. C'est à l'acquéreur à se consulter et à voir où est son avantage. La consignation est exigée avec des conditions aussi dures pour garantir les créanciers contre les moyens de fraude que le propriétaire d'un immeuble saisi aurait pu combiner.

154. — L'art. 687 a tranché la plus grave question que faisait naître le code de procédure, celle de

savoir s'il faut consigner la somme suffisante pour acquitter ce qui est dû au saisissant. Mais il a laissé encore subsister des difficultés qui ont bien leur gravité, et qui divisent les auteurs.

L'ancienne disposition de l'art. 693 exigeait une somme suffisante pour acquitter les *créanciers inscrits*. L'art. 687 a remplacé ces mots par ceux-ci, *ce qui est dû aux créanciers inscrits*. On demandait, sous l'empire de l'art. 693, si la consignation doit en outre comprendre les créances hypothécaires ou privilégiées dispensées d'inscription. Malgré les quelques mots changés, on fera la même question sous l'empire de l'art. 687. Rien dans la loi n'atteste que le législateur ait porté son attention sur ce point important, et qu'il ait voulu limiter la consignation à la somme suffisante pour acquitter ce qui est dû aux créanciers inscrits.

Quant à nous, nous pensons que la consignation doit aussi comprendre ce qui est dû aux créanciers dont les droits existent indépendamment de l'inscription. Leurs créances grèvent l'immeuble aussi bien que les autres, et il n'appartient pas au débiteur de les rendre illusoires par une aliénation contre laquelle la loi elle-même, tout en la permettant à certaines conditions, prend des précautions extrêmes (1).

155. — Quant aux créanciers qui ont une hypothèque ordinaire, mais qu'ils n'ont pas fait inscrire avant l'aliénation, ils n'ont rien à réclamer. L'ac-

(1) M. Tarrible, *Répert.* de M. Merlin, v° *Saisie immobilière*, § 4, art 1. — Voir aussi M. Persil, *Quest. hypoth.*, p. 354.



quéreur n'a pas besoin, pour conserver l'immeuble, de consigner la somme qui leur est due. Leur droit sera toujours de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription, et même, aux termes de l'art. 834 du code de procédure, de surenchérir, si l'immeuble n'a pas été porté à sa véritable valeur.

156. — Les créanciers chirographaires ne peuvent pas inquiéter l'acquéreur. Ils ont perdu tout droit sur l'immeuble depuis qu'il est sorti des mains du débiteur. Leur seul droit est désormais de former des oppositions sur le prix, s'il est supérieur aux dettes hypothécaires.

157. — La consignation peut-elle être précédée d'offres réelles ? Mais qui les accepterait ? C'est là que se trouve la raison d'une solution négative. L'acquéreur ne peut se libérer valablement entre les mains du saisi qui ne doit toucher aucun argent. Les créanciers ne peuvent pas recevoir, car le saisi a toujours le droit de critiquer leurs prétentions (1).

158. — M. Pigeau pense pourtant que, si le saisi avait délégué à ses créanciers le prix de la vente, l'acquéreur ne serait admis à consigner qu'après avoir exécuté par des offres la délégation à laquelle il se serait soumis. Ce serait là l'exécution du contrat, et l'acquéreur devrait se soumettre aux obligations qu'il a contractées.

159. — Il faut, pour que l'aliénation reçoive son exécution, qu'il y ait une consignation réelle. L'offre de consignation ne suffirait pas. L'art. 687 exige le paiement, tandis que l'offre ne serait qu'une sim-

(1) Pigeau, t. 2, p. 247.

ple promesse de paiement. Il faudrait, au moins, pour rendre ces offres admissibles, qu'elles fussent accompagnées de l'exhibition ou représentation des deniers qu'on offre, et qu'ensuite on dépose (1).

160. — Il est pourtant un cas où l'acquéreur n'est pas forcé de faire la consignation. C'est quand la créance n'est pas liquide. Il peut être admis alors à offrir d'en payer le montant après la liquidation, et obtenir un sursis à l'adjudication pendant le temps nécessaire pour faire cette liquidation. Car pour que la consignation puisse être réellement faite, il est nécessaire que le créancier ait fait arrêter le chiffre de la somme qui lui est due (2).

161. — Si tous les créanciers inscrits et le saisissant ont approuvé la vente et accepté l'offre faite par l'acquéreur de se libérer du prix entre leurs mains, une pareille acceptation sera-t-elle considérée comme équivalente à la consignation? Puisque les articles 686 et 687 n'ont évidemment pour but que l'intérêt des créanciers; que ceux-ci doivent le comprendre mieux que tout autre, il faut s'en rapporter aux décisions qu'ils ont prises et regarder comme suffisamment rempli le vœu des art. 686 et 687 quand les créanciers se sont contentés de l'offre de payer entre leurs mains le prix de l'acquisition (3).

162. — L'art. 687 exige que la consignation soit faite avant le jour fixé pour l'adjudication. Si elle n'existe pas à ce dernier moment, rien ne peut plus

(1) Extrait d'un rapport de M. Lasagni, conseiller à la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1839. 1. 307. — Voir aussi M. Toullier, t. 7, n° 188.

(2) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 110.

(3) Sirey. 26. 2. 247.

empêcher l'adjudication. Nous l'avons déjà dit, toutes les offres du monde ne l'arrêteraient pas, si les créanciers voulaient la continuer.

163. — Mais le droit de consigner se rouvrira-t-il, si, après l'adjudication, il y avait revente par suite de surenchère ou de folle enchère? Oui; car personne n'a encore un droit irrévocable sur l'immeuble, et la faveur due à la libération du débiteur ne permet aucun doute à cet égard (1).

164. — Quand la consignation a été faite, quand toutes les formalités exigées par l'art. 687 ont été accomplies, l'immeuble appartient à l'acquéreur. Mais alors la vente devient volontaire, et elle est soumise à la transcription et à toutes les autres formalités exigées par la loi pour la purge des hypothèques (2).

« Art. 688. Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèque que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation. »

SOMMAIRE.

165. Utilité de la disposition de l'art. 688.

COMMENTAIRE.

165. — Cet article n'est que la reproduction exacte du second paragraphe de l'ancien art. 693.

(1) Voir M. Carré, n° 2330. — M. Lepage, p. 442.
(2) M. Huet, *Saisie immobilière*, p. 154.

M. Chauveau (1) le critiquait ainsi : « Le deuxième « paragraphe de l'art. 693 nous paraît inutile; « N'est-il pas évident que les créanciers postérieurs, « sont primés par les créanciers antérieurs lorsqu'il y « a eu inscription ; et dans le cas particulier, les « prêteurs pourraient-ils raisonnablement venir de- « mander un privilége sur des fonds qu'ils n'auraient « versés que dans l'intérêt de ceux dont ils vien- « draient ensuite contester la collocation. Cette dispo- « sition est, à notre avis, une précaution inutile, « et elle a été jugée telle par le législateur de Genève. »

Nous n'avons qu'une seule chose à répondre à la critique présentée par M. Chauveau. Il est souvent utile d'insérer dans la loi de ces dispositions qui semblent n'avoir pas besoin d'être énoncées pour être appliquées. Souvent l'absence de ces dispositions toutes simples occasionne des procès. C'est faire sagement alors que de les formuler et de couper ainsi court à toutes les mauvaises difficultés que, sans leur énonciation, on n'aurait pas manqué de susciter.

« Art. 689. A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne pourra être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer. »

SOMMAIRE.

166. La consignation doit toujours précéder l'adjudication.
167. Concordance des art. 687 et 689.

COMMENTAIRE.

166. — Cet article fortifie la disposition de l'arti-

(1) *Saisie immobilière*, p. 666.

cle 687. Il en complète le sens de manière à ne laisser aucun doute sur la volonté formelle du législateur. Il est clair que la loi veut que toujours la consignation précède l'adjudication, et qu'elle veut aussi que le juge n'examine qu'un fait, celui de la consignation préalable, sans s'occuper des circonstances qui l'ont accompagnée et qui auraient pu engager les tribunaux à accorder des délais.

167. — Cet article doit contenir une légère faute de rédaction. Il parle de la consignation avant l'adjudication, tandis que l'art. 687 l'avait exigée avant le jour fixé pour l'adjudication. Si on prenait à la lettre l'art. 689, sans le rapprocher de l'art. 687, on pourrait croire que la consignation peut avoir lieu jusqu'au dernier moment, tandis que l'art. 687, avec raison, avait voulu qu'elle fût faite avant le jour fixé pour l'adjudication. Cette dernière disposition est conforme à l'esprit qui a présidé à la modification de la loi sur les saisies immobilières, loi qui n'a été rectifiée que pour diminuer les délais. Or, s'il était permis de faire la consignation au dernier moment, c'est-à-dire quelques minutes avant l'adjudication, il faudrait nécessairement accorder ce délai que refuse l'art. 689. Car il serait nécessaire que les créanciers inscrits et les saisissants eussent le temps d'examiner cette consignation, de se rendre compte de sa régularité et de se concerter pour savoir si elle doit être repoussée. C'est ce que le législateur a voulu éviter. Il veut que, le jour fixé pour l'adjudication, on n'ait plus à s'occuper que de l'adjudication.

« Art. 690. Dans les vingt jours, au plus tard,

après la transcription, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges, contenant :

« 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, du procès-verbal de saisie, ainsi que des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

« 2° La désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal ;

« 3° Les conditions de la vente ;

« 4° Une mise à prix de la part du poursuivant. »

« On a vu qu'après le commandement, la saisie, sa dénonciation, sa transcription, le projet du gouvernement interrompait la série des actes de poursuite pour parler des effets de cette première période de la procédure. C'était indispensable dans l'intérêt des créanciers dont il fallait éviter le dépérissement et l'altération des gages. Maintenant que ce devoir est rempli, nous devons reprendre le cours des procédures.

« La vente est l'objet, le but final de la saisie. Pour vendre, pour inviter les tiers à acquérir, il faut leur faire connaître les conditions de l'enchère. De là le dépôt au greffe du cahier des charges. Ce dépôt doit être fait dans un délai déterminé par la loi, afin que la procédure ne traîne pas inutilement en longueur. L'art. 690 du projet le fixe à trente jours au plus tard après la dénonciation au saisi; il parle en même temps d'un autre délai de *quinze jours au plus tôt*, avant l'expiration duquel le dépôt du cahier des charges ne pourrait pas être fait au greffe. Votre commission n'a pas trouvé de motifs pour empêcher l'accélération de cette formalité. Si le poursuivant, a pu faire son cahier des charges auparavant, pourquoi le forcerait-on à perdre un temps qui ne profiterait à personne? Nous verrons bientôt que ce cahier

des charges n'est rien, tant qu'il n'a pas reçu l'approbation du saisi et des créanciers, ou de la justice à leur place : loin de leur nuire, le zèle du poursuivant tournerait à leur avantage, puisqu'ils auraient plus de temps pour étudier et faire valoir leurs intérêts. Quant au saisi, après les délais qu'il a déjà obtenus, il ne peut raisonnablement rien obtenir. Nous demandons, en conséquence, la suppression de ce premier délai et le maintien de l'autre, mais en changeant sa quotité et son point de départ. Comme la dénonciation précède la transcription, ce n'est pas de cette dénonciation que peut courir le délai accordé pour le dépôt du cahier des charges : la raison veut que ce soit du dernier acte ou de la transcription. Ce changement ajoutera nécessairement au temps dont le débiteur pourrait avoir besoin. Voilà pourquoi on laissera les choses à peu près comme les avait présentées le projet en réduisant le délai à vingt jours. C'est dans ce sens et avec cette double amélioration que l'art. 690 est rédigé (1). »

SOMMAIRE.

168. But du cahier des charges.
169. Délai dans lequel le dépôt au greffe doit être fait.
170. Le cahier des charges énonce tous les actes faits avant son dépôt.
171. Il contient aussi la désignation des immeubles telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal.
172. Les conditions de la vente sont énoncées dans le cahier des charges.
173. Est-il possible d'énumérer ces conditions?
174. Il est permis au poursuivant de mettre dans le cahier des charges que l'adjudication se fera par lots.
175. Le poursuivant doit énoncer toutes les charges qui grèvent la propriété.
176. Le cahier des charges forme un contrat judiciaire.
177. Peut-on imposer à l'adjudicataire la condition de fournir caution?
178. Le cahier des charges contient une mise à prix qui doit être sérieuse.
179. La mise à prix peut-elle être changée?

COMMENTAIRE.

168. — Comme le but de la saisie est la vente, il faut bien faire connaître aux tiers les conditions qui

(1) Rapport de M. Persil, p. 31.—V. aussi le rapport de M. Pascalis, p. 23.

seront imposées à l'acheteur. Le cahier des charges est destiné à les contenir. Il est aussi nécessaire qu'il porte à la connaissance des personnes qui voudraient acquérir la désignation de tous les actes faits jusqu'au moment où il a été rédigé. Sans ces renseignements, il ne serait pas possible de savoir si toutes les formalités prescrites pour la validité de la saisie ont été accomplies, et si, par suite, on peut acquérir sans risque aucun.

169. — Cet article a mis fin à un abus qu'avait consacré le code de procédure. Aucun délai n'était fixé pour le dépôt au greffe du cahier des charges. Il était simplement exigé qu'il eût lieu quinze jours au moins avant la première publication. Le poursuivant avait alors la liberté de traîner en longueur la procédure de saisie.

Aujourd'hui le dépôt devra être fait, au plus tard, dans les vingt jours qui suivront la transcription. Ce ne sera pas là le moindre service rendu par la nouvelle loi.

170. — Le cahier des charges, rédigé par l'avoué poursuivant, doit énoncer tous les actes faits avant son dépôt. L'art. 690, à cet égard, est à peu près la répétition textuelle de l'ancien art. 697. La loi ne distingue pas entre les actes accidentels dans la procédure, et ceux qui seraient essentiels. Elle exige que tous soient indiqués ; il faut se conformer à sa volonté, et annuler les cahiers des charges qui ne porteraient pas les indications prescrites (1). Ainsi il ne

(1) Arrêts des cours de Besançon et de Nîmes. *Journ. Pal.*, collection de 1811, p. 112.

suffirait pas que le cahier des charges contînt l'énonciation du commandement et du procès-verbal, sans parler des autres actes de la poursuite, par exemple, de la dénonciation de la saisie au débiteur.

171. —Le cahier des charges contient la désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal. Il ne s'agit pas d'une désignation sommaire, ni d'un simple extrait; elle doit être conforme en tout à celle déclarée par le procès-verbal de saisie. Mais si cette désignation était encore plus complète que dans le procès-verbal, il n'y aurait pas lieu, le bon sens l'indique, à réclamer la nullité du cahier des charges. Ajouter aux prescriptions de la loi, prendre de plus grandes précautions que celles qu'elle prescrit, donner des indications plus étendues que celles qu'elle exige, ce n'est pas violer son esprit. Il n'y a pas là de motifs pour prononcer la nullité d'une poursuite.

172.—Les conditions de la vente sont aussi nécessairement énoncées dans le cahier des charges. C'est au poursuivant qu'il appartient de les indiquer. Il est libre de présenter toutes celles qui peuvent être utiles au débiteur et à ses créanciers et faire augmenter le prix de l'adjudication. Il est bien entendu que son droit ne va pas jusqu'à proposer des conditions préjudiciables aux intérêts du saisi et des créanciers.

173.— Quelles sont ces conditions? Il est difficile d'en faire l'énumération. Elles varient suivant les circonstances, suivant les intérêts des parties en cause.

M. Pigeau (1) a essayé d'indiquer les conditions qui se mettent le plus ordinairement dans le cahier des charges. Sa liste est bien faite, bien présentée, bien raisonnée; mais, malgré le mérite de l'auteur, elle ne peut être qu'imparfaite. Car il n'est pas possible de prévoir toutes les espèces.

Si cet éminent jurisconsulte n'a pas pu énoncer toutes les conditions qu'il serait avantageux d'insérer, il a, par compensation, utilement indiqué toutes les conditions qu'il était inutile d'énoncer et que l'on mettait pourtant ordinairement. Pour les faire rejeter comme superflues, l'auteur s'appuie sur divers articles du code civil, auxquels; pour notre part, nous nous contenterons de renvoyer (2). Quand ces articles ont posé des principes généraux, il n'est pas nécessaire d'en réclamer l'application par une disposition particulière, puisqu'elle est de droit.

174. — Le poursuivant peut bien mettre dans le cahier des charges, s'il le juge convenable, que l'adjudication se fera par lots désignés soigneusement, et qu'après les adjudications partielles, les lots seront réunis et mis en vente sur une mise à prix égale au montant des adjudications partielles, pour être laissés au plus offrant et dernier enchérisseur (3). Les divers lots restent aux divers adjudicataires, si personne ne se présente pour couvrir le montant des adjudications réunies.

175. — Nous recommandons au poursuivant de

(1) T. 2, p. 257.
(2) Voir les art. 1614, 1642, 1649.
(3) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1817. 1. 62.

mettre dans le cahier toutes les charges qui grèvent la propriété, ainsi les servitudes, les baux qui auraient été faits, les rentes viagères ou perpétuelles dont le paiement est garanti par le bien soumis à l'adjudication. S'il omettait ces énonciations indispensables, il s'exposerait à être condamné à payer des indemnités.

176. — Le cahier des charges, rédigé par le poursuivant, forme un véritable contrat judiciaire entre tous les intéressés. Il est donc permis à chacun, tant qu'il n'a pas donné son acquiescement, de faire modifier les clauses de ce contrat. Mais une fois qu'il a été accepté soit tacitement, soit expressément, il est irrévocable; personne ne peut obtenir la rectification d'une de ses clauses, et encore moins la nullité des poursuites (1).

Si le poursuivant, qui n'est pas astreint par la loi à insérer dans le cahier des charges telle condition plutôt que telle autre, en met une qui puisse léser les intérêts soit du saisi, soit des créanciers, c'est à celui qui pourrait avoir à se plaindre, de demander la modification de la clause qu'il croirait devoir lui être préjudiciable. Mais il ne serait pas admis à se faire de l'insertion de cette clause contraire à ses intérêts, un moyen de nullité contre la procédure en saisie.

177. — Peut-on imposer dans le cahier des charges à l'adjudicataire la condition de fournir caution?

Pour notre compte, nous ne voyons pas pourquoi

(1) M. Coffinières, *Code sur la saisie immobilière* par M. Chauveau, n° 422.

cette clause serait prohibée. Rien dans la loi ne la défend. La caution est une garantie de plus donnée au poursuivant et aux autres créanciers. Or, le poursuivant a le droit d'insérer dans le cahier des charges qu'il dresse seul, comme il l'entend, toutes les précautions qu'il juge convenables pour garantir ses intérêts d'une manière certaine.

La cour royale de Colmar, qui a déclaré nulle (1) la clause qui n'admettait à enchérir ou surenchérir que moyennant caution, qui a même décidé que cette nullité était d'ordre public, la cour royale de Colmar a prétendu qu'une pareille clause était une violation des art. 710, 712, 713 du code de procédure civile. En effet, dit son arrêt, l'art. 710 admet toute personne à surenchérir; l'art. 712 circonscrit le concours pour l'adjudication entre l'adjudicataire et la personne qui a surenchéri (2), et condamne par corps ce dernier, en cas de folle enchère, à payer la différence de son prix d'avec celui de la vente. Aucun article, dans le titre relatif à la saisie immobilière, ne force l'adjudicataire à donner caution. Les art. 710 et 713, qui parlent de la surenchère exigent que la personne qui surenchérit ne soit pas notoirement insolvable et qu'elle soit tenue par corps de verser son prix.

L'arrêt prétendait aussi que si cette clause qui imposait la caution à l'adjudicataire était déclarée valable, on ferait une confusion des règles qui régissent les aliénations volontaires, et de celles qui sont faites

(1) *Journ. Pal.*, 1834. 3. 396.

(2) Il n'en est plus ainsi maintenant. Voir l'art. 710.

pour les expropriations forcées. L'art. 832 exige la caution ; mais il figure dans le titre qui concerne les aliénations volontaires. Ses dispositions ne doivent pas être arbitrairement imposées à la saisie immobilière.

Toutes ces raisons données par la cour royale de Colmar, ne nous touchent pas et ne nous paraissent pas de nature à ébranler l'opinion que nous soutenons.

Le grand argument de l'arrêt est que le titre de la saisie immobilière ne parle jamais de la caution imposée à l'adjudicataire; que dans le cas de surenchère il ne prononce que la contrainte par corps.

Mais si ce titre n'impose pas la caution, il ne la défend pas non plus. Toute la conséquence qu'il y a à tirer de ce silence, c'est que le poursuivant n'est pas obligé d'en faire mention dans le cahier des charges, c'est que l'adjudicataire n'est pas obligé de donner caution si elle ne lui a pas été imposée.

Mais pourquoi donc le poursuivant n'aurait-il pas le droit d'exiger ce surcroît de garantie? Cette condition n'est pas contraire au texte de la loi. Est-elle contraire à son esprit? Non, le législateur, qui a pris tant de précautions dans l'intérêt du saisi et des créanciers, n'aurait pas pu avoir l'intention de prohiber des mesures que le poursuivant croirait utiles à ses intérêts et à ceux des créanciers, pourvu qu'elles ne fussent pas de nature à compromettre gravement la marche de la procédure.

Peu importe que l'art. 832 ne soit relatif qu'à la surenchère sur aliénation volontaire. Nous ne nous appuyons pas sur cet article, mais sur le principe général qui permet de faire les stipulations qui ne

sont pas défendues par la loi, ou qui ne sont pas contraires à son esprit. Pour le cas prévu par l'art. 832, la caution est exigée, elle est nécessaire ; pour le cas que nous examinons, elle ne sera demandée que dans le cas où le cahier des charges l'aurait déclarée indispensable.

En résumé, nous pensons qu'il est licite d'imposer à l'adjudicataire l'obligation de fournir caution ; que cette clause doit être permise, parce qu'elle est dans l'intérêt des créanciers et dans celui du débiteur saisi ; que la loi, en ne s'expliquant pas sur cette condition, a voulu laisser le poursuivant juge de son utilité et des avantages offerts par ce surcroît de garantie (1).

178. — Le cahier des charges contient encore une mise à prix fixée par le poursuivant. Cette mise à prix, quoiqu'elle soit ordinairement au-dessous de la valeur réelle des objets, doit être sérieuse. Car si elle n'est pas couverte par les enchères, le poursuivant garde l'immeuble. Si le prix n'était pas en proportion avec la valeur réelle de la propriété, le poursuivant deviendrait, dans le cas prévu, trop facilement et à trop bon compte propriétaire du bien.

179. — Mais cette mise à prix forme-t-elle un contrat judiciaire entre le débiteur et le créancier, de manière que celui-ci ne puisse la restreindre ou la modifier ? La cour royale de Bordeaux (2) a décidé cette question par la négative, et a attribué au créancier le droit de changer la mise à prix, comme il l'entendrait.

(1) Voir dans ce sens, un arrêt de la cour royale de Grenoble du 22 août 1832, cité par M. Armand Dalloz, v^{is} *Saisie immobilière*, n° 882.

(2) MM. Bioche et Gouget, v^{is} *Saisie immobilière*, n° 308.

Des auteurs se sont prononcés avec raison contre l'excessive liberté donnée par cette solution. Ils ont déclaré, et nous partageons leur avis, que ce pouvoir ne devrait être concédé au poursuivant qu'au cas où il aurait été trompé sur la valeur de l'immeuble, ou sur les charges à acquitter en sus de l'adjudication. Autrement, autoriser le poursuivant à réduire la mise à prix comme il l'entendrait, ce serait lui permettre de se faire adjuger l'immeuble à vil prix.

« Art. 691. Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, sommation sera faite au saisi, à personne ou domicile, de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses dires et observations, et d'assister à la lecture et publication qui en sera faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication. Cette sommation indiquera les jour, lieu et heure de la publication. »

M. Persil explique ainsi dans son rapport (1) la raison de cet article :

« Le devoir fondamental imposé au poursuivant par les art. 691 et 692 du projet consiste à faire sommation à la partie saisie et aux créanciers d'assister à la lecture du cahier des charges. Votre commission n'a pas trouvé que le but de cette véritable assignation fût assez nettement défini. Ce que l'on doit se proposer, c'est le réglement préalable des clauses et conditions de l'enchère ; c'est la fixation, par le tribunal, du jour où doit avoir lieu l'adjudi-

(1) P. 33.

cation. En se bornant à parler, dans la sommation, de la lecture du cahier d'enchères, le poursuivant laisserait ignorer des intéressés le véritable objet de leur convocation devant la justice. Pour mieux les éclairer, votre commission vous propose une nouvelle rédaction de l'art. 691, par laquelle le poursuivant serait obligé de faire sommation au saisi et aux créanciers *de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dires et leurs observations et d'assister ensuite, aux jour, lieu et heure indiqués, à la lecture qui doit en être faite* à l'audience, ainsi qu'à la fixation, par le tribunal, de l'époque où l'adjudication aura lieu. De cette manière tout sera disposé pour que chacun ne se présente devant la justice qu'en connaissance de cause et avec toute la préparation que peuvent exiger des actes aussi importants. »

« Art. 692. Pareille sommation sera faite, dans le même délai de huitaine, aux créanciers inscrits sur les biens saisis, aux domiciles élus dans les inscriptions.

« Si parmi les créanciers inscrits se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera, qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer. »

SOMMAIRE.

180. Difficultés que l'art. 692 a fait naître dans les deux chambres, lors de la discussion de la loi.
181. Renvoi à l'art. 717 de toutes les réflexions que peut faire naître le second paragraphe de l'art. 692.

COMMENTAIRE.

180. — Cet article a donné lieu dans les deux

chambres à une discussion approfondie. La commission de la chambre des pairs (1) avait proposé de déclarer que l'immeuble adjugé sur saisie immobilière serait libéré de toute espèce d'hypothèque, tout aussi bien des hypothèques légales que des autres. Comme l'équité exigeait que les créanciers, dont les hypothèques légales ne seraient pas inscrites, fussent avertis de l'adjudication, on fixait dans un paragraphe spécial le délai dans lequel sommation leur serait faite de prendre communication du cahier des charges, ainsi qu'au procureur du roi, qui devait requérir l'inscription des hypothèques appartenant aux femmes, mineurs, interdits, leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes les précautions étaient prises pour que l'adjudication n'eût pas lieu à leur insu. Tous leurs droits, si respectables du reste, semblaient ménagés, respectés. Mais les intérêts de l'adjudicataire n'étaient pas sacrifiés à une protection exagérée de droits dont les priviléges causent souvent la ruine des propriétaires, qui croyaient avoir pris toutes les précautions pour sauve-garder leur position. On restituait d'ailleurs aux acquisitions faites en présence de la justice, sous le sceau de son autorité, la fixité, le degré de certitude que sa dignité commandait.

Toutes les raisons, présentées par les défenseurs de l'innovation, ont échoué devant la crainte de méconnaître les intérêts des personnes que la loi doit toujours prendre sous sa protection, parce que les unes ne peuvent se défendre par elles-mêmes, telles que les

(1) Voir le rapport de M. Persil, p. 35.

mineurs et les interdits, parce que les autres, telles que les femmes mariées, ont presque toujours des intérêts en opposition, sur des questions de cette espèce, avec l'intérêt du mari, chargé de veiller sur leur fortune (1).

La commission de la chambre des députés se rangea à l'avis adopté par la chambre des pairs (2).

Quand le débat s'ouvrit à la chambre sur cet article, un honorable membre proposa l'amendement que l'autre chambre n'avait pas adopté (3). Une discussion longue, approfondie eut lieu; mais la chambre ne voulut pas apporter (4) une aussi importante et pourtant si utile modification à la jurisprudence existante. Il ne nous reste plus qu'à regretter cette décision et à nous soumettre.

181. — Le second paragraphe de l'art. 692 a été ajouté par la commission de la chambre des pairs, lorsque le projet fut soumis de nouveau à son examen. Il était nécessaire en présence de la disposition de l'art. 717. Toutes les réflexions qu'il pourrait nous

---

(1) Voir le discours de M. Laplagne-Baris, *Moniteur* du 24 avril 1840.

(2) Rapport de M. Pascalis, p. 24.

(3) Voir le discours de M. Croissant, *Moniteur* du 12 janvier 1841.

(4) L'amendement proposé par la commission de la chambre des pairs était soutenu par d'imposantes autorités. Dans le droit ancien, Loisel disait que le décret *nettoie toutes les hypothèques*. Dans le droit moderne, la cour de cassation avait, jusqu'en 1833, rendu des arrêts conformes à la doctrine que la commission de la chambre des pairs voulait formuler en loi.—M. Grenier, t. 2, n° 490.—M. Thomine-Desmazure, t. 2, p. 336.—M. Troplong a soutenu cette opinion dans son *Commentaire sur les hypothèques*, t. 4, n° 996, et dans un article publié, le 16 avril 1840, par la *Gazette des Tribunaux*.—Nous pourrions citer aussi dans le même sens l'opinion d'un savant professeur, M. Berriat Saint-Prix, qui nous parlant dans une lettre de l'amendement proposé à la chambre des pairs, regrettait beaucoup qu'il n'eût pas été adopté.

suggérer, trouveront mieux leur place, quand nous nous occuperons de ce dernier article. Maintenant il vaut mieux nous abstenir, car nos observations ne seraient pas à leur place.

Art. 693. Mention de la notification prescrite par les deux articles précédents sera faite dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification, en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, la saisie ne pourra plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu de jugements rendus contre eux.

SOMMAIRE.

182. La notification doit être mentionnée en marge de la transcription de la saisie. Raison de cette disposition.
183. A dater de cette mention, la saisie est devenue commune à tous les créanciers inscrits.
184. Le poursuivant peut transiger avec le saisi.
185. Pour quels motifs la saisie ne peut être rayée que du consentement des créanciers.

COMMENTAIRE.

182. — La notification doit être mentionnée en marge de la transcription de la saisie, parce que sans cette indication, le conservateur aurait pu rayer la saisie du consentement du créancier saisissant. A dater, au contraire, de la mention, il ne peut le faire sans engager sa responsabilité envers les créanciers, à moins que ceux-ci n'aient unanimement permis la radiation.

183.—Quand la mention prescrite par l'art. 693 a été faite, la saisie est devenue commune à tous les créanciers inscrits, ce qui explique la défense de la rayer sans le consentement de tous. Le saisissant ne peut plus les priver du bénéfice de la saisie.

184. — Mais le poursuivant verra-t-il ses intérêts liés avec ceux des autres créanciers au point qu'il ne lui soit plus permis de transiger avec le saisi, d'accepter ses offres, et de cesser la poursuite? Le législateur n'a pu avoir l'intention d'imposer une telle communauté. Le poursuivant est toujours le maître d'apprécier comme il l'entend ses intérêts, de donner à ses actes la direction qu'il croit la plus convenable. Seulement, s'il renonce à ses poursuites, s'il s'arrange avec le débiteur, la saisie n'en continuera pas moins à produire tous ses effets. Les créanciers demanderont la subrogation, ils agiront comme s'ils eussent eux-mêmes commencé la saisie, et ils pourront faire adjuger l'immeuble.

185.—La disposition qui défend d'opérer la radiation de la saisie sans le consentement des créanciers, qui interdit par conséquent aux tribunaux de la prononcer en leur absence, s'appuie sur des motifs sérieux. Il est évident qu'en rendant à cette époque de la procédure la saisie commune à tous les créanciers, on a voulu prévenir le concours et la complication d'actes ruineux. Cette disposition était d'ailleurs en harmonie avec celles prises précédemment; puisqu'on n'avait permis que la transcription d'une seule saisie, puisqu'on enchaînait ainsi l'action des autres créanciers, on devait vouloir que cette poursuite remplaçât à leur égard celle qu'ils auraient eux-mêmes for-

mée; qu'elle assurât l'exercice de leurs droits et le recouvrement de leurs créances.

« Art. 694. Trente jours au plus tôt, et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, il sera fait à l'audience, et au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges.

« Trois jours, au plus tard avant la publication, le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits seront tenus de faire insérer, à la suite de la mise à prix, leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans le dit cahier. Passé ce délai, ils ne seront plus recevables à proposer de changements, dires ou observations. »

Le projet de loi présenté par le gouvernement ne déterminait pas assez nettement les phases de la procédure relative au cahier des charges. La commission de la chambre des pairs lui reprochait de manquer de clarté, et de prévoyance. Le rapporteur disait à cette occasion (1) :

« Ce qui concerne le cahier des charges doit être réglé définitivement avant sa publication. Le projet ne paraît pas l'avoir compris ainsi, puisqu'il laisse, jusqu'au *huitième jour avant l'adjudication*, le droit d'y introduire des modifications. Ce serait un danger véritable. Les tiers qui se proposeraient d'enchérir ne connaissant par ces modifications assez à temps, dans la crainte de se compromettre, pourraient renoncer à courir la chance des enchères. Pour éviter cet inconvénient, votre commission vous propose de décider que tous les dires, observations et contestations relatifs à ce cahier, y seront insérés trois jours au moins avant ce-

(1) Rapport de M. Persil, p. 50.



lui de la publication. De cette manière tout sera réglé assez à temps pour que les tiers aient connaissance des conditions de l'adjudication; et leur confiance sera d'autant plus entière qu'ils sauront qu'aucun changement ne pourra y être apporté. »

SOMMAIRE.

—

COMMENTAIRE.

186.—Pendant les vacances, les publications sont valablement faites à la chambre des vacations.

187. — L'art. 694 explique ce qu'il a entendu par la publication. Le mot lecture qui ne se trouvait pas dans l'art. 702 du code de procédure, a été mis pour bien faire comprendre l'intention du législateur. Car la publication ne peut évidemment consister que dans la lecture à haute voix. Elle est faite par un huissier, et le greffier la mentionne sur le cahier des charges qu'il signe avec le juge.

188. — Si la publication ne se faisait pas au jour fixé, si un incident la retardait, si, par exemple, par suite d'une erreur, elle avait été indiquée pour un jour férié, il n'y aurait pas lieu d'annuler tous les actes antérieurs.

189. — Les dires et observations présentés par les personnes qui ont droit de les faire, doivent nécessairement être mis à la suite de la mise à prix, par

conséquent sur le cahier des charges. L'art. 694 le dit positivement, et l'art. 715 prescrit l'accomplissement de ses dispositions à peine de nullité.

190. —Si le cahier des charges n'est pas contredit avant l'expiration du délai fixé par l'art. 694, il devient la loi de toutes les parties intéressées à la poursuite de la vente.

Il n'est plus permis d'apporter à ce cahier de modifications importantes, de nouvelles clauses qui auraient de l'influence sur le prix de l'adjudication.

« Art. 695. Au jour indiqué par la sommation faite au saisie et aux créanciers, le tribunal donnera acte au poursuivant des lectures et publications du cahier des charges, statuera sur le dires et observations qui y auront été insérés, et fixera le jour et heure où il procédera à l'adjudication. Le délai entre la publication et l'adjudication sera de trente jours au moins, et de soixante au plus.

Le jugement sera porté sur le cahier des charges à la suite de la mise à prix ou des dires de parties. »

SOMMAIRE.

191. Les tribunaux statuent sur les difficultés qui s'élèvent entre les divers intéressés à la saisie.

192. Si la demande afin de réformation de cahier des charges est rejetée, le jugement qui s'exécute à l'instant même ne doit pas être opposé comme fin de non-recevoir.

193. Si le cahier des charges est déclaré nul, la procédure antérieure n'est pas annulée.

COMMENTAIRE.

191. — C'est aux tribunaux qu'il appartient de statuer sur les difficultés qui s'élèvent entre les divers intéressés à la saisie.

Ils ont le droit d'ordonner qu'un cahier des charges auquel on reproche certaines irrégularités, sera rectifié, au lieu d'ordonner qu'il en soit fait un nouveau. Mais il ne faudrait pas abuser de cette faculté qui a été reconnue (1) par des arrêts. Si les irrégularités étaient trop importantes, si les formalités essentielles n'avaient pas été accomplies, il faudrait, nous le pensons, prononcer la nullité du cahier des charges.

192. — Au cas où la demande afin de réformation du cahier des charges est rejetée, il est évident que le jugement qui s'exécute à l'instant même ne doit pas être opposé comme fin de non-recevoir à l'appel interjeté par le créancier. Comme il n'y a pas d'intervalle entre ce jugement et son exécution, le demandeur ne peut pas déclarer en présence des juges qu'il interjette appel. Il faut donc lui laisser le temps de prendre les moyens légaux pour faire connaître qu'il aura recours à la décision des juges supérieurs.

193. — *Quid*, si le cahier des charges est déclaré nul? Faut-il recommencer toute la procédure? M. Pigeau (2) se prononçait pour l'affirmative, et il faisait remonter la nullité à la dénonciation inclusivement.

La cour royale de Nîmes avait jugé deux fois le contraire, elle avait déclaré que la nullité du cahier

(1) Voir M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 888.
(2) Commentaire, art. 697, n° 8.

des charges n'entraînait que la nullité des actes qui l'ont suivi (1).

Cette décision nous paraissait bonne sous l'empire du code de procédure. Aujourd'hui en présence des art. 728 et 729 de la nouvelle loi, la difficulté ne peut plus se présenter. Les motifs de ces nouvelles dispositions conformes à la jurisprudence de la cour de Nîmes nous paraissent tout-à-fait justes. Nous ne voyons pas, en effet, pourquoi on annulerait toute la procédure antérieure. Le cahier des charges seul n'est pas conforme aux prescriptions de la loi. Il forme une des phases de la procédure, mais il ne tient pas si intimement à tout le reste, que sa nullité doive entraîner celle de tous les actes qui ont précédé. S'il en était ainsi, il serait bien difficile d'arriver à la fin d'une saisie. Que de chances à courir, que de frais à craindre, si, pour la moindre erreur, il fallait tout recommencer. Soyons sévères, mais n'outrons pas cette sévérité. Annulons tous les actes qui ne sont pas conformes aux volontés de la loi, mais respectons ceux qui sont rédigés suivant ses prescriptions. Si on avait adopté l'avis que M. Pigeau a soutenu, il aurait fallu tout autant dire que le gage accordé aux créanciers sur les biens de leur débiteur est un vain mot. Car jamais, en raison des risques qu'ils avaient à courir, ils ne se seraient exposés à réaliser le droit que la loi leur accorde. Ce qu'il y avait de mieux à faire, c'était d'adopter la jurisprudence de la cour de Nîmes.

(1) Chauveau, nos 208 et 465.

« Art. 696. Quarante jours au plus tôt et vingt jours au plus tard avant l'adjudication, l'avoué du poursuivant fera insérer, dans un journal publié dans le département où sont situés les biens, un extrait signé de lui et contenant:

1° La date de la saisie et de sa transcription;

2° Les noms, professions, demeures du saisi, du saisissant et de l'avoué de ce dernier;

3° La désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal;

4° La mise à prix;

5° L'indication du tribunal où la saisie se poursuit, et des jour, lieu et heure de l'adjudication.

A cet effet, les cours royales, chambres réunies, après un avis motivé des tribunaux de première instance respectifs, et sur les réquisitions écrites du ministère public, désigneront chaque année, dans la première quinzaine de décembre, pour chaque arrondissement de leur ressort, parmi les journaux qui se publient dans le département, un ou plusieurs journaux où devront être insérées les annonces judiciaires. Les cours royales régleront en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. Néanmoins toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie seront insérées dans le même journal. »

Cet article a soulevé dans les deux chambre des discussions longues et animées. A la chambre des députés, la politique s'é-

tait pour un moment glissée au milieu des débats sur la loi relative aux ventes judiciaires de biens immeubles. C'est qu'on craignait que le gouvernement ne concentrât dans ses mains, au moyen du dernier paragraphe de cet article, un très-grand pouvoir, qu'il ne se réservât une forte action sur la presse départementale. Que de journaux en province, disait-on, ne vivent que des insertions judiciaires! combien vont tomber quand ils n'auront plus cette ressource. Telle était la crainte. Aussi comprenons-nous la vivacité que l'opposition a mise à attaquer cet article et l'intérêt que le gouvernement avait à le défendre.

Mais il faut se rappeler que de grandes précautions sont prises par la loi pour que le gouvernement n'abuse pas du pouvoir que l'opposition ne voulait même pas confier à la magistrature. Ce sont les cours royales qui doivent désigner, après un avis motivé des tribunaux de première instance, sur les réquisitions écrites du ministère public un ou plusieurs journaux (1) où devront être insérées les annonces judiciaires. Où aurait-on pu trouver de meilleures garanties? Le pouvoir n'aura rien à faire dans cette désignation. Car ses moyens d'action sont certes bien bornées, auprès d'un pouvoir judiciaire qui s'est toujours distingué en France par son indépendance.

Mais la publicité maintenant sera bien plus certaine. Les insertions seront toujours connues.

C'est le désir d'obtenir cet immense avantage qui a agi sur la chambre des pairs et sur la chambre des députés et a fait prévaloir la disposition actuelle.

La commission de la chambre des pairs, pour réaliser plus sûrement cette précieuse amélioration, avait demandé la désignation d'un seul journal par les cours royales.

Voici comment s'exprimait le rapporteur (2).

« L'expérience a déjà prouvé qu'il n'y avait jamais moins de publicité que lorsque les éléments en étaient divisés entre plusieurs organes de la presse. Les citoyens ne savent où aller les chercher. C'est tantôt dans un journal, tantôt dans un autre que se trouvent les annonces, et alors rien n'est plus aisé, quand on a

(1) Presque toujours elles en indiqueront plusieurs.

(2) Rapport de M. Persil, p. 51.

intérêt à tenir la poursuite secrète que d'aller l'ensevelir dans un journal ignoré. Votre commission a pensé, avec les auteurs du projet, qu'elle préviendrait cette fraude ou au moins ces inconvénients, si la loi exigeait la publication dans un seul journal désigné d'avance et connu du public par sa destination; mais elle diffère avec le gouvernement sur l'autorité qui restera chargée de faire cette désignation. Nous avons pensé que le tribunal de première instance était trop rapproché des justiciables, et que dans un temps où la presse locale exerce, souvent à l'insu des citoyens, une si entraînante influence, y il aurait plus de liberté, plus d'indépendance, plus de fixité, une meilleure appréciation des intérêts généraux, si l'on s'en rapportait à la cour royale. Par son concours pourrait se réaliser une autre amélioration que réclament beaucoup de bons esprits. Elle consisterait à autoriser la cour à faire porter son choix sur le journal du département de préférence à celui de l'arrondissement, quand celui-ci est tellement ignoré et si peu répandu qu'il ne contribue à donner aucune publicité. Si vous adoptiez ce double amendement, les cours royales seraient convoquées après la promulgation de la loi, et chacune d'elles, en assemblée générale, déterminerait pour chaque arrondissement du ressort un journal publié dans le département, dans lequel seraient insérées les annonces judiciaires. »

Quand le projet de la commission vint à discussion, un membre (1) proposa un article à peu près pareil à celui qui a été adopté.

Le rapporteur soutint vivement l'avantage immense que présentait dans l'intérêt de la publicité la désignation d'un seul journal. Mais son système ne triompha point. Après un renvoi à la commission, on adopta l'amendement de M. Mérilhou, dégagé de certaines imperfections.

La commission de la chambre des députés revint à peu près au système du projet du gouvernement. Elle voulait que la désignation fût faite par les tribunaux de première instance.

« Votre commission, disait M. Pascalis (2), pense que, si on chargeait la cour royale de la mission que lui a confiée la chambre des pairs, il y aurait une solennité peu en harmonie avec la

(1) L'honorable M. Mérilhou, *Moniteur* du 25 avril 1840.

(2) Voir le rapport, p. 34.

décision fort simple qu'il s'agirait de prendre. L'attribution de ce pouvoir au tribunal a paru plus naturel. Il est question de publier ses actes ou ceux qui ressortent de son autorité, c'est donc à lui de déclarer comment ces actes recevront un complément qui leur est nécessaire. Le tribunal fait la taxe des frais dans les ventes judiciaires. Quelle autre juridiction fixera plus convenablement le tarif des insertions au journal, ce qui formera une taxe anticipée de toutes les annonces que la feuille publique recevra. »

Malgré toutes ces raisons qui ne manquaient pas d'une certaine force, la commission, lors de la discussion publique, a abandonné son système et s'est ralliée à celui de la chambre des pairs (1).

SOMMAIRE.

194. Les formalités de l'art. 696 sont prescrites à peine de nullité.
195. *Quid*, s'il y avait une erreur dans l'annonce faite?
196. Il est impossible de prévoir aujourd'hui le cas où il n'y aurait pas un journal dans le département.
197. L'indication du journal est faite pour une année.
198. *Quid*, si après les premières annonces faites près de l'époque du renouvellement, la cour royale retirait au journal la faculté qu'elle lui avait concédée?
199. *Quid*, si dans le courant de l'année, le journal cesse de paraître?
200. Les cours royales chargées de régler le tarif doivent le faire d'après l'avis motivé des tribunaux.

COMMENTAIRE.

194. — L'accomplissement de toutes les formalités exigées par cet article est impérieusement prescrit à peine de nullité (2). Il faut se conformer rigoureusement à toutes ses dispositions.

Des difficultés de détail seront, c'est à craindre, encore soulevées sur l'exécution. Un débiteur de mauvaise foi, le saisi qui regrette toujours la pro-

(1) Voir le *Moniteur*, 14 janvier 1841.
(2) Art. 715.

priété qu'il va perdre, ne manqueront pas, pour retarder le moment de la dépossession, de trouver des chicanes à élever. C'est aux magistrats qu'il appartiendra de distinguer ce qui a été impérieusement prescrit, ce qui doit être exécuté dans l'intérêt des parties intéressées, d'avec ce que le législateur n'a pu avoir en vue de prescrire avec la même rigueur. Si les demeures du saisi, du saisissant, de l'avoué sont indiquées de manière à ne pas s'y tromper, il est évident que l'absence du numéro ne devrait pas faire annuler l'insertion.

195. — *Quid*, s'il y avait eu une erreur dans l'annonce faite ? Pourrait-on la réparer dans un autre numéro du journal ? Nous pensons que l'erratum mis dans le numéro suivant aurait toute la valeur nécessaire pour empêcher la nullité de l'insertion. Ces questions, en définitives, doivent aussi se résoudre par la bonne foi des parties. Quand la correction vient au secours des intérêts qui auraient pu être froissés par un oubli, il faut admettre que l'omission réparée, l'erreur corrigée, ont mis tous les intérêts à l'abri. Il y aurait alors une excessive sévérité à prononcer la nullité d'une insertion qui se trouve complète.

196. — Le dernier paragraphe de l'art. 696, le plus important, peut donner lieu à quelque difficulté. Nous ne parlerons pas de l'embarras où on se trouverait s'il n'y avait pas un seul journal publié dans le département (1). Il est impossible de prévoir un pareil cas, l'imprimerie a pénétré maintenant dans toute la France. Chaque arrondissement possède aujourd'hui

(1) Voir M. Huet, *Traité sur la Saisie immobilière*, p. 143.

une presse locale. Il n'est donc pas permis de s'arrêter à l'espèce que nous ne faisons qu'indiquer.

197. — L'indication du journal est faite pour une année. Il n'est pas possible de retirer dans le courant de l'année le privilége qui a été accordé. Il faut attendre l'époque fixée pour le renouvellement, si on veut priver le journal de la faveur qui lui a été faite.

198. — Mais qu'arriverait-il si les premières annonces relatives à une procédure de saisie immobilière étaient faites, près de l'époque du renouvellement, dans le journal qui a le droit de les insérer, et que quelques jours après la cour royale retirât à ce journal la faculté qu'elle lui avait concédée. Si les autres annonces sont faites, ce qui me paraît inévitable, dans la feuille nouvellement désignée, que deviendra la disposition qui veut que toutes les annonces judiciaires relatives à une même saisie soient insérées dans le même journal ?

199. — Si, dans le courant de l'année, le journal désigné cesse de paraître, la cour royale s'assemblera-t-elle avant l'époque fixée pour choisir un autre journal? Il me paraît bien difficile qu'il en soit autrement, car si le journal cessait de paraître dans les premiers jours de l'année, comment se feraient les annonces relatives aux saisies qui auraient lieu dans l'année? Mais alors, nous le demandons, que deviendra encore la disposition qui veut que la cour royale ne s'assemble chaque année pour cette désignation que dans la première quinzaine de décembre?

200. — Les cours royales chargées de régler le

tarif doivent le faire d'après l'avis motivé des tribunaux. Les mots *en même temps* indiquent bien que le législateur a voulu que l'on suivît pour la fixation du tarif les mêmes formalités que pour la désignation du journal (1).

201. — Ces observations auraient été faites à la chambre des députés, si la discussion avait toujours été permise. Mais malheureusement les réflexions, les questions n'étaient pas favorablement accueillies dans la discussion de cette loi dont les débats ont paru encore trop longs. Certes ces difficultés de détail que nous venons d'exposer n'auraient pas été levées par un article de loi. L'attention de la chambre aurait, au moins, été éveillée, et les réponses du gouvernement, celles de la commission, consignées au *Moniteur*, auraient indiqué l'esprit de la loi, ses intentions. Les magistrats se seraient fait un devoir de s'y conformer. Maintenant si les espèces que nous avons supposées se présentent, il faudra que les cours, prises au dépourvu, se fassent une règle pour décider de pareilles difficultés (2).

« Art. 697. Lorsque, indépendamment des insertions prescrites par l'article précédent, le poursuivant, le saisi, ou l'un des créanciers inscrits, estimera qu'il y aurait lieu de faire d'autres annonces de l'adjudication par la voie des

(1) Voir le *Moniteur*, 15 janvier 1841.

(2) Un honorable membre avait voulu parer par un amendement à ce dernier inconvénient signalé. La chambre lui avait permis de le développer, et l'inconvénient est resté.

journaux, le président du tribunal devant lequel se poursuit la vente, pourra, si l'importance des biens paraît l'exiger, autoriser cette insertion extraordinaire. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée. L'ordonnance du président ne sera soumise à aucun recours. »

SOMMAIRE.

201. Le poursuivant et les créanciers ne pouvaient pas rester seuls juges de la nécessité de faire d'autres annonces que celles prescrites par la loi.

—

COMMENTAIRE.

201. — La loi a prévu par cet article le cas où un supplément de publicité peut être nécessaire en raison de l'importance ou de la nature de certains immeubles. Mais il ne fallait pas laisser le poursuivant ou les créanciers inscrits seuls juges de cette mesure. Le saisi a le droit de s'y opposer. C'est alors au président du tribunal qu'il appartient de statuer et d'autoriser l'insertion extraordinaire. S'il accorde cette autorisation, les frais entreront en taxe. Puisque cette publicité devait servir tous les intérêts, il n'était pas juste de laisser retomber la dépense sur le poursuivant ou sur les créanciers inscrits.

« Art. 698. Il sera justifié de l'insertion aux journaux par un exemplaire de la feuille, contenant l'extrait énoncé en l'article précédent; cet exemplaire portera la signature de l'imprimeur, légalisée par le maire. »

SOMMAIRE.

202. La signature de l'imprimeur et le visa du maire ajoutent un degré de certitude à la publicité.
203. La signature de l'adjoint remplace valablement celle du maire.
204. Il serait indifférent que des liens de parenté existassent entre le maire et l'imprimeur.

—

COMMENTAIRE.

202. — Il était sage de prendre toutes les précautions utiles pour assurer la publicité. On a exigé la signature de l'imprimeur au bas de la feuille qui contient l'extrait dont nous avons parlé sous l'article précédent. La légalisation du maire vient donner le dernier degré de certitude à la réalité de la publicité.

203. — Il n'est pas douteux que la signature de l'adjoint remplace valablement celle du maire. Lorsque celui-ci supplée le maire, il a toutes les prérogatives qui appartiennent à ce dernier.

204. — Il serait complètement indifférent que des liens de parenté existassent entre le maire et l'imprimeur. La légalisation n'en serait pas moins valable.

« Art. 699. Extrait pareil à celui qui est prescrit par l'art. 696 sera imprimé en forme de placard et affiché, dans le même délai,

« 1° A la porte du domicile du saisi;

« 2° A la porte principale des édifices saisis;

« 3° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, ainsi qu'à la principale place de la commune où les biens sont situés, et de celle où siége le tribunal devant lequel se poursuit la vente;

« 4° A la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens;

« 5° Au lieu où se tient le principal marché de chacune de ces communes, et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement;

« 6° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et, s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis;

« 7° Aux portes extérieures des tribunaux du domicile du saisi, de la situation des biens et de la vente.

« L'huissier attestera, par un procès-verbal rédigé sur un exemplaire du placard, que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler.

« Le procès-verbal sera visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'apposition aura été faite. »

« Le placard d'affiches (1), qui concourt avec les annonces judiciaires à la publicité, a subi dans le projet les mêmes réductions que les annonces. Il n'en sera apposé qu'une seule fois, au lieu de trois exigées par le code de procédure. Mais votre commission a apporté quelques modifications aux lieux où les placards doi-

(1) Rapport de M. Persil, p. 52.

vent être apposés. Le code de procédure indiquait en première ligne *la porte du domicile du saisi*. Le projet, par son silence, en a dispensé le poursuivant; la raison ne nous est pas connue. Si c'est pour sauver au saisi le désagrément attaché à une poursuite de cette nature, un motif aussi léger ne doit pas prévaloir sur ce nouveau moyen de faire connaître la poursuite au saisi, sur l'intérêt du poursuivant à stimuler la bonne volonté de son débiteur et sur l'avantage que ce procédé offre aux tiers de leur mieux faire connaître l'immeuble exproprié. Il suffit qu'il y ait un intérêt plus ou moins éloigné pour que cette formalité soit rétablie, et c'est ce qu'a fait votre commission. Elle vous propose en même temps d'ordonner l'affiche à la porte extérieure des *mairies*, des *tribunaux* du *domicile* et de la *situation*, comme ajoutant aux conditions de publicité, si utiles à tous les intérêts légitimes. »

SOMMAIRE.

205. Le poursuivant peut dépasser le nombre d'affiches prescrit par la loi.
206. Rigueur de la disposition qui ordonne l'affiche à la porte du saisi.
207. *Quid*, si l'immeuble saisi est entre les mains d'un tiers détenteur?
208. Si le logement du saisi n'a pas de porte extérieure, l'affiche sera régulièrement apposée à la porte extérieure du bâtiment où se trouve le logement du saisi.
209. Les 2e, 3e, 4e paragraphes de l'art. 699 n'offrent aucune difficulté.
210. Si une ville a plusieurs marchés de la même importance, il faut apposer les affiches aux places qui sont regardées comme principales en raison du plus grand nombre de personnes qui les visitent.
211. Il faut exécuter rigoureusement la disposition qui veut que l'affiche se fasse au principal marché.
212. L'affiche doit-elle être apposée un jour de marché?
213. Peu importe que, de fait, il ne se tienne pas de marché aux lieux dans lesquels les affiches sont apposées.
214. L'huissier constate l'exécution des formalités prescrites par l'art. 699.
215. Réflexions sur le pouvoir accordé à l'huissier.
216. *Quid*, si l'huissier détaillait les lieux?
217. Il faut que l'huissier ait le droit d'instrumenter dans tous les lieux où il a mis les affiches.
218. Le visa du maire serait valablement remplacé par un certificat.
219. Il a déjà été démontré que le maire pouvait être remplacé par l'adjoint.

COMMENTAIRE.

205. — Le poursuivant, obligé de se conformer rigoureusement aux dispositions de cet article, peut néanmoins dépasser le nombre d'affiches prescrit. Il en fera, si bon lui semble, apposer dans les lieux qu'il choisira. Seulement le coût de ces nouvelles affiches restera à sa charge (1).

206. — Il y a peut-être de la rigueur, sans une grande utilité, à ordonner l'affiche à la porte du domicile du saisi. Le projet du gouvernement ne l'exigeait pas. Mais la commission de la chambre des pairs a rétabli, et la commission de la chambre des députés a maintenu cette formalité.

207. — *Quid,* lorsque l'immeuble saisi est entre les mains d'un tiers détenteur? Il est évident que dans ce cas la poursuite d'expropriation a lieu contre ce tiers, qui est partie saisie. Il faut donc que l'affiche soit mise à la porte de son domicile (2).

208. — Si le logement du saisi n'a pas de porte extérieure, l'affiche sera régulièrement apposée à la porte extérieure du bâtiment où se trouve le logement du saisi (3).

Si on ne prenait que la lettre de l'art. 699, on pourrait soutenir qu'une pareille affiche serait nulle, puisqu'il veut qu'elle ait lieu à la porte du domicile du saisi. Mais il est évident que le législateur a voulu parler de la porte extérieure. Car l'affiche a lieu non seulement pour donner avertissement au saisi, mais aussi pour augmenter la publicité à laquelle il atta-

(1) M. Delaporte, *Pandectes françaises*, t. 18, p. 92.
(2) Cour de Colmar. M. Chauveau, p. 99.
(3) Cour royale de Rouen. *Journ. Pal.*, 1818. 3 554.

chait tant d'intérêt. Que signifierait alors l'affiche posée à la porte d'un domicile donnant sur une cour fermée au public? Absolument rien. Elle doit donc figurer sur la porte extérieure du bâtiment dans lequel ce logement se trouve renfermé.

209. — Il est aisé de se conformer aux dispositions impératives des 2e, 3e, 4e paragraphes. Nous ne prévoyons pas de difficulté sur leur interprétation.

210. — Il n'en est pas de même pour le 5e paragraphe. Quoiqu'il ait un peu expliqué l'ancienne disposition qu'il remplace, il faut reconnaître qu'il n'a pas fait disparaître tous les embarras.

Si une ville a plusieurs marchés de la même importance, il faut apposer les affiches aux places qui sont regardées comme principales en raison du plus grand nombre de personnes qui les visitent (1).

211. — On doit exécuter rigoureusement la disposition qui veut que l'affiche se fasse au principal marché des communes indiquées, et celle qui exige qu'elle ait lieu, dans le cas qu'elle pose, au principal marché des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement. Il n'y a pas à s'inquiéter pour savoir s'il y aurait un plus grand intérêt à poser les affiches dans une commune plus populeuse, où la publicité serait plus grande. La loi ne permet pas d'entrer dans toutes ces considérations. Elle exige que l'on fasse apposer l'affiche au principal marché des communes les plus voisines.

212. — L'affiche doit-elle être apposée un jour de marché? Non : l'art. 699 ne l'exige pas. Il veut sim-

(1) M. Delaporte, *Pandectes françaises*, t. 18, p. 292.

plement qu'elle soit faite au lieu où se tient le marché. C'est là que se borne sa disposition. Aller au-delà, ce serait ajouter à la disposition de la loi (1).

213. — Peu importe que, de fait, il ne se tienne pas de marché aux lieux dans lesquels les affiches sont apposées, pourvu qu'ils soient des marchés établis par la loi et reconnus par l'autorité administrative.

214. — Quand toutes les formalités prescrites pour les affiches sont accomplies, c'est à l'huissier qu'il appartient d'en constater l'exécution.

Son procès-verbal doit être rédigé sur un exemplaire du placard. C'est une innovation. Car le code de procédure exigeait un acte séparé auquel on annexait un exemplaire du placard.

Cette disposition avait été critiquée avec raison. M. Huet (2) s'exprimait ainsi dans son *Commentaire sur la procédure*: « Pourquoi annexer un imprimé « d'une assez grande dimension à un acte d'appo- « sition qui ne contient que quelques lignes?

« Cette annexe se fait soit au moyen d'un petit « lien que l'on peut détacher à volonté, soit d'une « autre manière tout aussi peu fixe; la loi ne pres- « crit pas même à l'huissier de certifier le placard et « d'y faire mention de l'annexe. Il n'existe dès-lors « aucune garantie pour assurer l'identité du placard « annéxé.

« Lorsque la loi permet de rédiger un bordereau « d'inscription au pied du titre, un acte de signifi-

(1) Cour de Bordeaux et Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1820. 2. 140. —M. Huet, p. 138.

(2) P. 144.



« cation au pied de la grosse d'un jugement, par « quelle étrange bizarrerie défend-elle de rédiger le « procès-verbal d'apposition au pied du placard, « précisément dans le cas où il était nécessaire de « l'ordonner ? »

215. — L'huissier, il faut en convenir, a un grand pouvoir sur cette partie de la procédure. Il suffit qu'il déclare que l'apposition des affiches a eu lieu aux endroits déterminés, sans faire aucune indication, pour que l'on ajoute la foi la plus entière à son procès-verbal. Une inscription de faux suspend seule l'autorité que les termes de la loi lui attribuent.

« La défense faite à l'huissier de détailler les lieux « où il a apposé les placards, ajoute M. Huet (1), est « encore bien étrange; quel en est le but? Est-ce pour « empêcher que l'huissier ne multiplie les frais? On « ne pouvait pas le craindre, puisque l'acte d'appo- « sition est taxé à un droit fixe. N'eût-il pas dès-lors « été beaucoup plus sage d'assujettir l'huissier à dé- « tailler les lieux où il apposait les placards? Ce de- « vrait être au magistrat à juger si, d'après les faits « constatés par le procès-verbal, la loi a été exécu- « tée. Cet article rend, au contraire, l'huissier juge « en cette partie; c'est lui seul qui décide en quels « lieux les placards doivent être apposés, et quand il « a certifié avoir fait ce qu'exige la loi, le juge n'a « rien à examiner.

« Cet inconvénient est d'autant plus grave, que le « législateur n'a pas même formellement ordonné

(1) P. 115.

« que l'huissier certifierait les copies de placard par « lui apposées, et bien moins encore qu'il indique« rait, sur chacune d'elles, le lieu de l'apposition ; « de manière qu'il est impossible de prouver que « l'huissier en impose. L'inscription de faux ne l'at« teindrait même pas, à moins que par un *alibi* tel« lement positif que l'huissier eût été dans l'impos« sibilité physique de faire l'apposition. Aussi les « huissiers, forts de la faiblesse de la loi, se permet« tent presque toujours d'apposer des copies de pla« card dénuées de toute authenticité. »

216. — Si l'huissier, malgré la défense de l'article 699, détaillait les lieux, cette désignation n'entraînerait pas la nullité. L'huissier aurait, par ces indications, augmenté la foi qui doit être accordée à son procès-verbal. Cette raison ne serait certes pas de nature à le faire annuler. Les magistrats verront même toujours avec plaisir ces scrupules de l'officier ministériel qui aura voulu entourer son procès-verbal de toutes les garanties.

217. — Il faut que l'huissier qui fait apposer les affiches ait le droit d'instrumenter dans tous les lieux où il les a mises, sinon il y aurait nullité. On peut donc être obligé d'employer plusieurs huissiers.

218. — Le visa que demande le dernier paragraphe de l'art. 699 serait valablement remplacé par un certificat du maire, constatant que les placards ont été apposés. Il y aurait vraiment trop de rigueur à exiger à peine de nullité le visa du maire au bas du procès-verbal. Plusieurs événements empêchent souvent que le visa soit donné. La justice est aussi bien tranquillisée sur l'authenticité des faits rapportés

par le procès-verbal, soit qu'il y ait visa, soit qu'il y ait un certificat.

219. — Ce n'est pas la peine de nous appesantir sur le remplacement du maire par l'adjoint en cas d'absence, ou par un conseiller municipal, quand le maire et l'adjoint sont empêchés. Nous avons déjà démontré la légalité de ce remplacement.

« Art. 700. Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être passé en taxe jusqu'à cinq cents exemplaires des placards, non compris le nombre d'affiches prescrit par l'article 699. »

220. — Si le gouvernement voulait diminuer les frais de l'ancienne procédure de saisie immobilière, mettre de côté tous les actes inutiles, son intention ne pouvait pas être de refuser tous les moyens nécessaires pour la plus grande publicité de la saisie. Aussi a-t-il permis tous les frais utiles. L'art. 700 en est une nouvelle preuve.

« Art. 701. Les frais de la poursuite seront taxés par le juge, et il ne pourra être rien exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire, qu'elle qu'en soit la forme, sera nulle de droit.

« Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, et il en sera fait mention dans le jugement d'adjudication. »

« Les frais de la saisie immobilière ont trop long-temps fixé l'attention publique pour que le projet ne s'en occupât pas. Il en exige la taxe ; et votre commission, développant sa pensée, a ajouté : que *le montant de la taxe pourra seul être mis à la charge de l'adjudicataire* (1). Toute stipulation contraire est prohibée : ce qui comprend ces clauses de l'enchère par lesquelles faisant une sorte de forfait, il était dit que l'adjudicataire paierait telle somme si mieux n'aimait faire faire la taxe. On recourait rarement à cette mesure qui pouvait annoncer de la défiance, et l'adjudicataire payait au-delà de ce qui était dû. Au moyen de la disposition du projet, cette exaction ne sera plus à craindre, et pour mieux nous en assurer, nous avons voulu qu'avant l'ouverture de l'enchère, la quotité des frais fût annoncée publiquement ; qu'il fût ensuite fait mention, dans le jugement d'adjudication, de l'observation de cette formalité. Le projet allait plus loin : il exigeait que le président biffât la clause par laquelle toute autre somme que celle résultant de la taxe serait mise à la charge de l'adjudicataire. Votre commission n'a pas pensé qu'il fût nécessaire ni digne de faire descendre le président à cette espèce de voie de fait, dont l'omission pourrait bien présenter quelques inconvénients. Le poursuivant ne manquerait pas de s'en prévaloir, ou son avoué à sa place, pour se soustraire à la taxe. Il nous a paru plus convenable d'inscrire dans la loi que cette stipulation serait nulle de droit, sans qu'il fût nécessaire de la faire prononcer. »

La chambre des députés a modifié la rédaction de la chambre des pairs ; elle n'a pas voulu que *le montant de la taxe pût seul être mis à la charge de l'adjudicataire.* Voici les raisons données par le rapport de M. Pascalis (2) :

« Suivant le droit commun, les frais de poursuite sont payés en déduction du prix, parce qu'ayant servi à réaliser le gage commun, ils ont tourné au profit de tous les créanciers (art. 2101 Cod. civ.). L'adjudicataire n'en est tenu au-delà du prix qu'autant que le cahier des charges en a fait l'une des conditions de l'adjudication ; et cette clause s'y trouve ordinairement écrite. L'article doit, dès-lors, s'exprimer en termes plus généraux et

(1) Rapport de M. Persil, p. 53.

(2) P. 35.

qui ne laissent pas supposer qu'on pourrait mettre à la charge du prix des frais non taxés excédant ceux que l'adjudicataire supporterait personnellement. »

Cette observation a paru juste à la chambre, et l'art. 701 a été adopté tel qu'il existe maintenant.

« Art. 702. Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits.

« Art. 703. Néanmoins l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant, ou de l'un des créanciers inscrits, ou de la partie saisie, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées.

« Le jugement qui prononcera la remise fixera de nouveau le jour de l'adjudication, qui ne pourra être éloigné de moins de quinze jours, ni de plus de soixante.

« Ce jugement ne sera susceptible d'aucun recours.

« Art. 704. Dans ce cas, l'adjudication sera annoncée huit jours au moins à l'avance par des insertions et des placards, conformément aux art. 696 et 699.

« L'adjudication provoquée par le poursuivant, dit le rapport de M. Persil (1), doit avoir lieu au jour indiqué. A défaut de poursuivant, tout créancier inscrit aurait le même droit. C'est la conséquence de la mise en cause obligée des créanciers. La re-

(1) P. 54. —Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 36.

mise de l'adjudication à un autre jour pourra être demandée par le poursuivant. Votre commission a accordé le même droit aux créanciers inscrits et à la partie saisie. C'est sans inconvénient, puisque le tribunal ne devra l'accorder que pour causes graves et dûment justifiées. Ce n'est qu'avec circonspection que le tribunal usera de cette faculté. Il n'oubliera pas qu'il retarde le paiement des créanciers, et que par les nouveaux frais que sa mesure occasionnerait, il diminuerait encore le gage des créanciers. »

SOMMAIRE.

221. Il est permis de statuer en vacation sur une saisie immobilière.
222. L'adjudication peut être remise à un jour autre que celui qui avait été indiqu .
223. Il se présente des causes de remise que le juge est obligé d'accepter.
224. *Quid*, si le saisi n'a pas notifié son appel au greffier du tribunal, ou s'il n'a pas, au moins, fait insérer son dire à la suite du cahier des charges?
225. *Quid*, si le jugement qui prononce la remise de l'adjudication est un jugement par défaut?
226. Le saisissant ne peut pas demander et obtenir sur simple requête, et sans qu'il soit besoin d'appeler le saisi, la fixation d'un nouveau jour.
227. Il faut même que le jugement ne soit rendu qu'après assignation préalable au saisi, et qu'il soit signifié avant d'être exécuté.
228. *Quid*, si l'une des parties vient à décéder? L'adjudication serait-elle retardée?
229. Le poursuivant doit signifier les titres de créances aux héritiers de la partie décédée.
230. Les tribunaux doivent prononcer, avant de procéder à l'adjudication, sur la compensation ou sur les offres réelles.
231. Une inscription en faux incident ne suspend pas l'adjudication.
232. Si, quoiqu'aucun incident n'ait eu lieu, l'adjudication est prononcée à un autre jour que celui qui avait été indiqué, toute la procédure de saisie immobilière sera-t-elle déclarée nulle?

—

COMMENTAIRE.

221. — On a beaucoup agité une question dont la solution maintenant n'offre aucune difficulté. Une

saisie immobilière peut-elle être jugée en vacation? s'est-on demandé pendant long-temps. La jurisprudence s'est fixée sur ce point. Il n'existe plus de doute aujourd'hui. S'il n'était pas permis de statuer en vacation sur une saisie immobilière, on rendrait souvent impraticable, dans les cas d'urgence, une procédure où tous les délais sont de rigueur. Cette demande requiert célérité, elle est dispensée du préliminaire de conciliation. Enfin aucune loi n'empêche de juger en vacation une saisie immobilière (1).

222.—La nouvelle loi, par son art. 703, fait encore disparaître une question qui embarrassait les ribunaux, donnait lieu à des décisions diverses, et amenait presque toujours des contestations incidentes. Il est permis maintenant de remettre l'adjudication à un jour autre que celui qui avait été indiqué. Mais cette remise ne peut avoir lieu que pour des causes graves et dûment justifiées.

Les tribunaux sont donc juges souverains pour reculer le jour de l'adjudication. Ils apprécient les motifs de la remise comme ils l'entendent. Ils ne sont responsables que devant leur conscience, puisque leur jugement ne peut être soumis à aucun recours.

223. — Pourtant il se présente souvent des causes de remise que les juges seront obligés d'accepter, et qu'ils ne pourront mettre de côté pour passer outre. Si le saisi ayant proposé contre la procédure antérieure à la publication du cahier des charges des nullités qui ont été rejetées, interjette appel du jugement, il faut nécessairement remettre l'ad-

(1) Voir M. Huet, p. 177.

judication; car l'appel est suspensif, et aux termes de l'art. 2213 du code civil, l'adjudication ne pourra avoir lieu qu'après jugement définitif rendu en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée (1).

« Cette doctrine n'est pas nouvelle. Autrefois, dans « les ventes d'immeubles par décret, lorsque la partie « saisie interjetait appel du jugement portant congé « d'adjuger, on suspendait l'adjudication jusqu'à ce « que l'appel eût été jugé: telle était l'ancienne ju- « risprudence des cours souveraines, attestée par « d'Héricourt, en son *Traité de la vente des immeubles* « *par décret*, chap. 10, n° 10 (2). »

La loi actuelle dit que le jugement qui prononcera la remise ne sera susceptible d'aucun recours. Il faut bien faire attention qu'il n'y a que ce jugement qui ne puisse être frappé d'appel. Il est bien évident que, si le tribunal refusait d'accorder une remise qu'il était impossible de ne pas prononcer, le recours contre ce jugement devrait être accordé. Les juges ne sont souverains que pour prononcer la remise. Ils l'accordent suivant qu'ils trouvent les causes graves et dûment justifiées.

224. — Si le saisi n'a pas notifié, aux termes de l'art. 732, son appel au greffier du tribunal, ou s'il n'a pas, au moins, fait insérer un dire à la suite du cahier des charges, l'adjudication, prononcée nonobstant cet appel, sera-t-elle maintenue à l'égard des adjudicataires?

On disait avant la nouvelle loi qu'il ne fallait pas

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 265.
(2) *Journ. Pal.*, 1811. 2. 497. — 1815. 1. 37.

s'arrêter aux dispositions de l'art. 726 du code de procédure, mais bien à celles de l'art. 734 du même code, qui voulait aussi que l'appel ne fût pas reçu s'il n'avait été interjeté avec intimation dans la quinzaine de la signification du jugement à avoué, mais qui ne permettait pas, comme l'art. 726, qu'il fût passé outre à l'adjudication (1).

Dans le sens contraire, on soutenait, avec raison selon nous, que les art. 699, 726, 734, 735 donnaient deux moyens pour faire connaître aux tiers qui se proposeraient d'acquérir les immeubles expropriés, les obstacles qui s'opposaient à ce que l'adjudication définitive de ces immeubles eût lieu. Le premier consistait à dénoncer au greffier les appels des jugements qui, en rejetant les moyens de nullité proposés contre la procédure en saisie, ordonnaient l'adjudication; le deuxième, à faire transcrire un dire à la suite du cahier des charges, ou du moins à le dénoncer au greffier avec injonction de le transcrire (2).

Il était évident que, si le saisi n'avait employé ni l'un ni l'autre de ces moyens pour avertir les tiers, ceux-ci devaient penser qu'il avait trouvé la procédure régulière, qu'il l'avait respectée, et qu'eux pouvaient acquérir en toute sécurité : dès-lors, il devait imputer à sa négligence les adjudications qui étaient faites au préjudice de son appel et être déclaré non recevable à les attaquer. Si on avait agi autrement, on aurait trompé la bonne foi des tiers, on les aurait éloignés des adjudications qui

(1) Arrêt de la cour royale de Limoges. *Journ. Pal.*, 1835. 2. 270.
(2) Arrêt de la cour royale de Caen. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 99.



se font devant les tribunaux, et on aurait frappé ces sortes de ventes d'un grand discrédit.

La nouvelle loi, par son art. 732, a donné gain de cause aux partisans de cette dernière opinion. Elle a exigé, comme nous le verrons, la notification de l'appel au greffier, à peine de nullité. Les motifs ont été ceux qui étaient développés à l'appui de la doctrine qui se prononçait pour la validité de l'adjudication.

225. — *Quid*, si le jugement qui prononce la remise de l'adjudication, est un jugement par défaut? Faudra-t-il observer en faveur du saisi, si le jugement a été prononcé contre lui, outre le délai fixé par le jugement, les délais de l'opposition?

M. Chauveau (1) dit pour la négative qu'il s'agit d'une procédure spéciale, dont tous les délais sont déterminés par la loi; que le décret du 2 février 1811 ne distingue pas entre les jugements par défaut et les jugements contradictoires; que d'ailleurs on ne voit nulle part, au titre de la saisie immobilière, que la loi ait prescrit d'attendre la huitaine pour exécuter les jugements par défaut.

Aujourd'hui cette question peut encore être débattue, en raison du silence que garde la nouvelle loi, par suite d'un oubli dans la rédaction officielle. Mais le doute ne doit pas être permis sur l'intention formelle du législateur de ne pas permettre l'opposition au jugement par défaut, quand on se rendra compte de la discussion des chambres, quand, en un mot, on aura le *Moniteur* sous les yeux. Nous remettons à

(1) *Saisie immobilière*, p. 479.

l'art. 722 les développements que nous voulons donner à cette opinion.

226. — Le saisissant ne peut pas demander et obtenir sur simple requête, et sans qu'il soit besoin d'appeler le saisi, la fixation d'un nouveau jour. L'intérêt de ce dernier sera peut-être de débattre la demande faite par le poursuivant, il faut donc qu'il soit là pour donner ses raisons au tribunal.

227. — Il faut même que le jugement ne soit rendu qu'après assignation préalable au saisi, et qu'il soit signifié avant d'être exécuté.

228. — *Quid*, si l'une des parties saisies vient à décéder? L'adjudication sera-t-elle retardée? La procédure est en état, ou elle n'y est pas. Au premier cas, on dit que l'adjudication ne sera pas différée parce que la procédure de saisie immobilière est une instance liée entre le poursuivant, les parties saisies et les créanciers inscrits (1), et que rien ne peut en retarder le jugement.

Dans le second cas, si la notification du décès est faite, il faut retarder l'adjudication. Il est nécessaire de mettre en cause les personnes qui doivent remplacer le défunt. Si la procédure n'était pas complète, l'instance n'était pas liée entre les diverses personnes qui y figuraient. L'adjudication sera donc remise pour appeler les héritiers de la partie décédée.

229. — Le poursuivant doit aussi signifier préalablement à ces derniers les titres de créances. Ce ne sera que huitaine après cette signification qu'il pourra continuer les actes d'exécution. L'art. 877 du

(1) Cour de Paris. *Journ. Pal.*, 1812. 3. 122.

code civil ne laisse aucun doute à cet égard (1). L'héritier même ne peut être contraint à l'exécution, pendant les délais qui lui sont accordés pour faire inventaire et pour délibérer.

230.— Les tribunaux sont obligés, sous peine de nullité, de prononcer sur la compensation opposée ou sur les offres réelles faites par le débiteur avant de procéder à l'adjudication. L'art. 338 du code de procédure exige que les incidents soient jugés préalablement à la demande principale. La saisie immobilière n'est qu'un moyen subsidiaire de paiement. Il faut donc, avant de prononcer l'adjudication, examiner les autres moyens de libération qui sont proposés (2).

231. — Une inscription en faux incident ne suspend pas l'adjudication. L'art. 250 du code de procédure, en limitant la suspension de l'instance au cas *seul* d'une inscription en faux principal, décide évidemment la question dans ce sens. Comme il ne fait aucune distinction, il s'applique par conséquent à toutes les hypothèses, tout aussi bien à la saisie immobilière qu'aux autres matières civiles. Toutes les considérations qui seraient présentées, tombent devant la volonté du législateur clairement exprimée. Au surplus, les inconvénients qui résulteraient du système contraire seraient bien plus graves que tous ceux redoutés par ses partisans. On verrait à chaque instant la partie saisie arrêter la marche de la procédure en expropriation par de vagues allégations de

(1) Voir M. Chabot, art. 877. — M. Duranton, t. 7, n° 457.
(2) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1812. 1. 180.



faux. Ainsi un débiteur de mauvaise foi réussirait à éterniser les difficultés et à reculer indéfiniment l'adjudication (1).

232. — Si, quoiqu'aucun incident n'ait eu lieu, l'adjudication est prononcée à un autre jour que celui qui avait été indiqué, toute la procédure de saisie immobilière sera-t-elle déclarée nulle? Nous étions assez disposés à partager sur cette question l'avis de MM. Bioche et Goujet (2), qui voulaient qu'on la reprît à compter du jour fixé pour l'adjudication. Cette opinion nous paraissait, comme à eux, plus équitable. Mais l'art. 729 pose un principe qui tranche la difficulté. Toutes les nullités contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges entraînent l'annulation de la poursuite, à partir du jugement de publication. Elle n'est reprise qu'à partir de ce jugement.

« Art. 705. Les enchères seront faites par le ministère d'avoués et à l'audience. Aussitôt que les enchères seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute.

« L'enchérisseur cesse d'être obligé, si son enchère est couverte par une autre, lors même que cette dernière serait déclarée nulle. »

---

(1) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1814.2.401.
(1) Vº *Saisie immobilière*, nº 356.

SOMMAIRE.

—

COMMENTAIRE.

233. — L'enchère est le prix offert en paiement de l'immeuble soumis à l'adjudication.

234. — L'art. 705 exige impérieusement l'intervention d'un avoué pour chaque enchérisseur. Le motif de cette nécessité est facile à saisir. La présence de l'officier ministériel est une garantie; elle ne permet pas de douter que les enchères soient sérieuses. Si tout le monde avait le droit de surenchérir sans le secours des avoués, que d'enchères seraient faites par des personnes qui ne tiendraient pas leurs engagements.

235. — *Quid*, s'il y a plus d'enchérisseurs que d'avoués près le tribunal où se poursuit l'adjudication? MM. Bioche et Goujet (1) critiquent l'opinion de M. Carré (2) qui veut que le même avoué puisse enchérir pour plusieurs personnes, mais à la condition de faire connaître le nom de chaque enchérisseur.

(1) N° 361.
(2) N° 2365.

Suivant ces auteurs, cette manière d'agir est contraire au vœu de la loi, qui a voulu que les enchérisseurs ne fussent pas tenus de se faire connaître.

Mais quel mode indiqueront-ils? dans leur ouvrage ils ne désignent pas la manière de sortir d'embarras. Certes il ne sera pas permis au tribunal de faire un triage parmi les enchérisseurs pour réduire leur nombre à celui des avoués. Comment donc faire, si on ne se conforme pas à l'opinion de M. Carré? le moyen n'est pas tout-à-fait régulier. Mais il faut bien l'employer, puisque l'on y est contraint par une force majeure, et se résigner à l'adopter jusqu'à ce qu'on en ait trouvé un meilleur.

Lors de la discussion de cet article à la chambre des députés, un honorable premier président, M. Gaillard-Kerbertin avait proposé un amendement pour parer à la difficulté que nous avons signalée (1). Il voulait qu'un avoué ne pût enchérir que pour une seule personne, et que si un enchérisseur ne trouvait pas d'avoué, il pût être autorisé par le tribunal à enchérir pour lui-même, sous la condition, au cas où il resterait adjudicataire, de constituer avoué au moment de la prononciation de l'adjudication par le tribunal. La chambre n'écouta pas les développements donnés par l'orateur. Personne ne prit la peine de répondre aux considérations présentées à l'appui de ce système. On est donc resté dans la même position. Suivant nous, nous le répétons, il n'y a pas d'autre voie à suivre que celle conseillée par M. Carré.

236. — Le procès-verbal doit constater que des

(1) *Moniteur*, 15 janvier 1841.

bougies ont été successivement allumées. Mais il n'est pas nécessaire qu'il dise que l'adjudication a eu lieu après l'extinction des feux. Il n'est pas non plus exigé qu'il indique la durée des bougies (1). La présomption est qu'elles ont eu la durée prescrite (2). Cette décision est juste ; la loi ne prescrit pas ces indications à peine de nullité. Il ne faut pas ajouter aux dispositions déjà si rigoureuses de la saisie immobilière.

Pourtant nous conseillons toujours, pour plus de régularité, d'indiquer et que l'adjudication a eu lieu après l'extinction des feux, et que chaque bougie a duré environ une minute.

237. — Une fois qu'une enchère a été couverte, le premier enchérisseur cesse d'être obligé. Il en serait de même, quand la dernière surenchère serait déclarée nulle. Mais il résulte aussi de ce principe que le premier enchérisseur n'a pas le droit de réclamer l'adjudication à son profit ; que l'immeuble doit être de nouveau mis aux enchères. « La raison « en est facile à concevoir, dit M. Thomine-Desma- « zures (3) : si l'enchère déclarée nulle n'eût pas été « mise, l'enchère précédente aurait pu cependant « être couverte par d'autres enchérisseurs qui se se- « ront abstenus de faire leurs offres, parce qu'il s'en « était présenté un autre avant eux dont l'offre était « égale ou supérieure à la leur, et il ne serait pas « juste que le saisi éprouvât une perte et n'obtînt

(1) Cour de cassation. Sirey, 5. 2. 90. — Cour de Lyon. Sirey, 12. 2. 20. — M. Huet, p. 182.
(2) MM. Bioche et Goujet, n° 859.
(3) T. 2, p. 247.

« pas tout le prix de son immeuble ; le premier en-
« chérisseur ne serait pas même autorisé à se sub-
« stituer au dernier enchérisseur, en consentant à
« payer le prix que celui-ci avait offert ; la première
« enchère est, sous tous les rapports, regardée comme
« non avenue, il faut recommencer l'opération. »

238. — Le dernier enchérisseur ne serait pas admis à rétracter son enchère, sous le prétexte que la précédente était nulle. Il a contracté en présence de la justice l'obligation de payer le prix qu'il a offert en échange de l'immeuble mis en adjudication. Il n'y a pas moyen pour lui de revenir sur cette obligation absolue; une enchère postérieure a pu seule le dégager.

239. — Il est néanmoins possible qu'il se présente une exception à ce principe général. Si, par exemple, l'adjudication n'a pas lieu au jour indiqué, l'enchérisseur sera reçu à rétracter son enchère et à demander à en être déchargé.

L'enchère est tout simplement une promesse d'acheter, qui s'éteint aussitôt qu'il y a une surenchère reçue.

Mais il faut que cette promesse ait un terme.

L'enchérisseur doit être présumé avoir voulu s'engager jusqu'au temps auquel il a dû compter que l'adjudication se ferait. Si cette époque se passe sans que l'adjudication soit terminée, l'enchérisseur est en droit de demander sa libération.

On ne saurait, en effet, forcer un capitaliste à laisser trop long-temps son argent inactif, sur la simple espérance d'un avantage qui peut lui échapper. Il y aurait injustice à le contraindre de rester engagé au-delà du temps qu'il avait cru fixé pour son obligation.

Passé le délai, il est juste qu'il obtienne la remise de l'obligation qu'il avait contractée (1).

240. — Quand on dit que l'enchère forme le contrat, on ne veut pas dire qu'elle oblige l'enchérisseur, si elle n'est pas acceptée et que l'adjudication ne s'ensuive pas.

L'enchère n'est qu'une offre, sur laquelle il est vrai on ne peut pas revenir si elle est acceptée. Mais l'adjudication seule forme le contrat de vente. Si l'adjudication n'intervient pas, l'enchérisseur est dégagé (2).

« Art. 706. L'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement.

« S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix.

« Si, pendant la durée d'une des trois premières bougies, il survient des enchères, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux bougies sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée. »

241. — Nous ne pensons pas qu'il puisse exister de difficulté sur cet article. Ses termes sont clairs,

(1) Voir Lacombe, Denisart, et le *Répertoire de jurisprudence*, v° *Enchère*. — Héricourt, *Traité de la vente des immeubles par décret*, chap. 10, n° 218, p. 188 et 189. — Arrêt de la cour de Riom. *Journ. Pal.*, 1807, *Collect. d'arrêts et jugem.*, p. 188.

(2) Cour de Paris. *Journ. Pal.*, 1810, *Collect. d'arrêts et jugem.*, p. 438.

ses dispositions positives. C'est aux magistrats à se conformer rigoureusement à toutes les formalités qu'il prescrit. Car la moindre omission occasionnerait une nullité. Il suffit, pour échapper à cette funeste conséquence, de suivre avec attention la marche de cette partie de la procédure et de surveiller l'exécution des dispositions de l'art. 706.

« Art. 707. L'avoué dernier enchérisseur sera tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire et de fournir son acceptation, sinon de représenter son pouvoir, lequel demeurera annexé à la minute de sa déclaration; faute de ce faire, il sera réputé adjudicataire en son nom, sans préjudice des dispositions de l'art. 711. »

SOMMAIRE.

242. Utilité pour l'avoué d'avoir un pouvoir écrit.
243. L'avoué est tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire, et de fournir son acceptation, ou de représenter son pouvoir.
244. Le délai doit se composer de trois jours utiles.
245. Est-il permis à l'avoué de faire sa déclaration un jour de fête légale?
246. *Quid*, si la déclaration n'était pas faite dans les trois jours?
247. Où et comment se fait la déclaration?
248. La déclaration faite par l'avoué est l'accomplissement d'un mandat nécessaire.
249. L'avoué peut avoir été chargé d'enchérir pour une personne qui déclarera un command.
250. Comment la déclaration de command doit être faite.

COMMENTAIRE.

242. — On voit par les termes de cet article de

quelle importance il est pour l'avoué de se faire donner un pouvoir écrit, quels embarras peut présenter le pouvoir verbal. Si le client de l'avoué est un homme de mauvaise foi, il lui est facile de méconnaître les engagements qu'il a pris et dont il ne reste aucune preuve ; ou bien, il est libre de soutenir que l'avoué a dépassé la somme qu'il avait fixée et de ne pas accepter l'adjudication. Quel moyen prendra alors l'officier ministériel pour sortir de cette mauvaise affaire? La preuve par témoins sera impossible, puisque, pour un mandat verbal, elle n'est pas permise pour une valeur excédant 150 francs. L'adjudication restera pour son compte. Pourtant, malgré ce danger réel, sérieux, malgré le grand nombre de leurs clients, les avoués de Paris ne se font pas souvent remettre un pouvoir écrit et se fient à la bonne foi de leurs mandants. Ils ont grand tort de ne pas régulariser leur position avant de se jeter dans des affaires qui peuvent compromettre si gravement leurs intérêts. La prudence leur commande, quel que soit le client, de se mettre en règle et de n'agir qu'après avoir pris toutes les précautions que la loi leur indique.

243. — L'avoué n'est tenu de représenter un pouvoir écrit que si, dans les trois jours, il ne déclare pas l'adjudicataire et ne fournit pas son acceptation.

Le délai de trois jours est-il franc? Presque tous les auteurs sont d'accord pour admettre la négative. M. Pigeau (1) prétend qu'il n'en est pas de ce délai comme des délais d'assignation, parce que la loi veut qu'on fasse la déclaration *dans* les trois jours. Toute-

(1) T. 1, p. 152. — M. Carré, nº 2368. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 249.

fois, il admet aussi que le jour de l'adjudication n'est pas compris dans le délai.

244. — Suivant MM. Bioche et Goujet (1) le délai doit se composer de trois jours *utiles*. Ils citent à l'appui de leur avis un jugement du tribunal de la Seine du 8 juillet 1835, et un arrêt de la Cour de cassation du 15 novembre 1837.

Nous pensons que cette jurisprudence doit être maintenue. En effet, quand la loi a circonscrit la faculté de faire la déclaration dans un délai de trois jours, elle a voulu nécessairement que ce délai fût entier. Or si un jour férié se trouve compris dans ce délai, il est évident que le terme n'est plus complet. Supposons que l'adjudication se fasse un samedi, la déclaration doit être admise le mercredi comme étant faite dans les trois jours, puisque le dimanche le greffe est fermé, que l'avoué ne peut pas agir, et que ce n'est pas là un jour utile.

245. — Des auteurs soutiennent qu'il y a lieu d'appliquer au cas que nous venons d'examiner l'article 1037 du code de procédure civile et de permettre à l'avoué de faire, avec l'autorisation du juge, sa déclaration le jour d'une fête légale (2).

En principe, cette opinion nous paraît raisonnable. Il est convenable de l'adopter, sans se faire pourtant illusion sur sa portée. Les magistrats ne concéderont que fort rarement cette permission. Car, aux termes de l'art. 1037, l'autorisation ne doit être accordée que dans le cas où il y aurait péril en la demeure. Or, nous ne pensons pas que dans l'espèce l'urgence soit

(1) V^is *Saisie immobilière*, n° 371, et *Délai*, n°s 21, 55, 3.
(2) M. Armand Dalloz, v^is *Saisie immobilière*, n° 1180.

jamais bien grande. Il ne peut pas y avoir péril pour quelqu'un. L'immeuble est là, il garantit les droits de tous. Que la déclaration soit faite un jour plus tôt ou un jour plus tard, peu importe, on peut l'affirmer, pour les droits de chacun. L'opinion, nous le répétons, est bonne en principe; mais son utilité n'est pas bien évidente.

246. — Si la déclaration n'était pas faite dans les trois jours, et qu'elle fût faite après ce délai, elle serait prise pour une revente, et occasionnerait les droits d'une nouvelle transmission de propriété (1). Bien plus, aux termes de l'art. 707, l'avoué du poursuivant resterait adjudicataire en son nom.

247. — La déclaration se fait au greffe du tribunal, sur le cahier des charges à la suite de l'adjudication; elle est signée de l'avoué et de l'adjudicataire qui fait connaître son acceptation. S'il ne signe pas, on mentionne les causes qui l'en empêchent.

Si la déclaration est faite par un mandataire, la procuration doit y rester annexée.

248. — La déclaration faite par l'avoué est l'accomplissement d'un mandat nécessaire. Comme l'avoué ne devient pas adjudicataire pour son propre compte, la déclaration qu'il fait de la personne qui l'a chargé d'acheter n'est donc pas une déclaration de command (2). Pour transporter la propriété à un

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 249.

(2) «Le mot *command* est synonyme de commettant; il désigne quel- « qu'un qui a commandé d'acquérir pour lui. — Suivant un acte de noto- « riété donné par le conseil d'Artois, le 19 mars 1727, quand quelqu'un se « rend, pour lui ou son command, adjudicataire de biens immeubles « vendus par décret, licitation ou autre vente judiciaire, dans les tribunaux « d'Artois, aussitôt après la déclaration de command faite par l'adjudicataire « dans le temps fixé par les réglements, et acceptée par la personne en fa-

autre, en vertu de cette dernière déclaration, il faut avoir été soi-même propriétaire. Or, l'avoué ne l'a pas été. Si quelquefois la loi le répute adjudicataire, ce n'est qu'à titre de sanction pénale, pour avoir négligé de déclarer dans le délai de trois jours la personne de son mandant. Quand il fait la déclaration prescrite par la loi, il ne transmet pas à celui-ci le bénéfice de l'adjudication, car il aurait fallu pour cela qu'il eût été lui-même adjudicataire. S'il n'y a pas déclaration de command, s'il y a simplement exécution d'un mandat, il n'est pas permis de faire application de la loi du 21 frimaire an VII, qui soumet les déclarations de command à un second droit proportionnel, lorsque les formalités qu'elle prescrit ont été omises (1).

249. — L'avoué peut avoir été chargé d'enchérir pour une personne qui déclarera un command. Mais il est nécessaire qu'il ait réservé cette faculté dans l'acte d'adjudication.

Une fois que la déclaration de command est faite, l'adjudicataire n'a plus de droit à l'immeuble, il n'a acquis que pour le command. Ses créanciers, ses héritiers, n'auraient pas plus que lui droit à l'héritage.

« veur de qui elle est faite, le command déclaré devient propriétaire, et « tient tellement sa propriété des mains du vendeur, que l'adjudicataire « ne peut être en aucune façon recherché, soit pour le prix, soit pour les « droits seigneuriaux. L'adjudication, la déclaration et l'acceptation ne « sont considérées que comme un même acte (Denisart, v° *Command*) ».

« *Command*, dit Rousseau de Lacombe, est celui qui a baillé charge, « procuration ou mandement à quelqu'un d'enchérir et acheter pour lui; « et ce procureur ou mandataire ayant acheté ou demeuré adjudicataire en « justice, déclarant son command, n'est tenu à aucune garantie; mais con« stitue seulement ledit command en son lieu et place. *Dummodò actiones « cedat et eum procuratorem in rem suam faciat* (Leg. 8. §. *ult. mandati*) ».

(1) Cour de cassation. Sirey, 1811. 1. 26. — M. Toullier, t. 8, n° 170.

Mais, en revanche, l'adjudicataire ne peut pas être recherché, soit pour le prix, soit pour les droits de mutation.

Si cette déclaration n'est pas un nouveau contrat, mais l'exécution d'un mandat, elle doit être gratuite, car si elle ne l'était pas, si elle n'était pas faite aux mêmes prix, charges et conditions, elle deviendrait une nouvelle obligation, une revente qui produirait un nouveau droit de mutation (1).

250. — La déclaration de command doit être faite, aux termes de l'art. 68 de la loi du 22 frimaire an VII, par acte public et dans le délai de 24 heures à dater du jour de l'adjudication.

« Art. 708. Toute personne pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire, par le ministère d'un avoué, une surenchère, pourvu qu'elle soit du sixième au moins du prix principal de la vente.

« Art. 709. La surenchère sera faite au greffe du tribunal qui a prononcé l'adjudication : elle contiendra constitution d'avoué et ne pourra être rétractée; elle devra être dénoncée par le surenchérisseur, dans les trois jours, aux avoués de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie, si elle a constitué avoué, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette dénonciation à la personne ou au domicile de la partie saisie qui n'aurait pas d'avoué.

(1) Sirey, 5. 2. 357.

« La dénonciation sera faite par un simple acte, contenant à venir pour l'audience qui suivra l'expiration de la quinzaine sans autre procédure.

« L'indication du jour de cette adjudication sera faite de la manière prescrite par les articles 696 et 699.

« Si le surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai ci-dessus fixé, le poursuivant ou tout créancier inscrit, ou le saisi, pourra le faire dans les trois jours qui suivront l'expiration de ce délai ; faute de quoi la surenchère sera nulle de droit, et sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

« Art. 710. Au jour indiqué il sera ouvert de nouvelles enchères, auxquelles toute personne pourra concourir ; s'il ne se présente pas d'enchérisseurs, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire : en cas de folle enchère, il sera tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la vente.

« Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu, après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. »

Des innovations importantes, on le voit, ont été apportées aux principes qui régissaient la surenchère dans le code de procédure. Voici les explications données par M. Persil pour motiver ces changements (1).

(1) Rapport, p. 55.

« La surenchère en elle-même a été critiquée. On a dit que c'était d'avance détruire la foi de l'adjudication et écarter les acquéreurs qui, ne trouvant pas dans cet acte toute la stabilité d'un contrat sérieux, ne seraient pas portés à en courir les chances. Contre le gré et l'esprit du projet, on changerait ainsi l'adjudication définitive en une simple adjudication préparatoire.

« Ces objections ont été jugées par l'expérience. Aucune difficulté sérieuse n'a été révélée par la pratique, et au contraire tout le monde s'est convaincu qu'une sorte de délicatesse et de susceptibilité éloignant beaucoup de personnes d'une adjudication sur saisie immobilière et les prix se trouvant ainsi inférieurs à la valeur réelle, la surenchère était un expédient indispensable pour rétablir l'équilibre. Personne ne peut s'en plaindre, puisque la surenchère ne tend qu'à donner à l'immeuble sa véritable valeur. Cette considération a déterminé votre commission, non seulement à admettre le principe de la surenchère, mais aussi à en diminuer le taux, conformément à la proposition du gouvernement. Suivant le code de procédure, la surenchère devait être du *quart* du prix principal de la vente. Ce taux, trop élevé, pouvait écarter les amateurs et laisser subsister néanmoins une lésion au préjudice de tous les intérêts. Le gouvernement nous a donc paru avoir fait une chose équitable en proposant de descendre jusqu'au sixième du prix principal.

« La forme dans laquelle la surenchère doit être proposée mérite aussi d'être remarquée. Le projet, d'accord avec l'art. 710 du code de procédure, autorise toute personne à faire, *par elle-même ou par un fondé de procuration spéciale*, sa déclaration. On ne peut pas nier que ce mode ne présente des inconvénients. On s'en rapporte sans doute au greffier pour l'identité du surenchérisseur : et pour sa solvabilité, à qui? à personne. Dans l'usage, il est possible que le surenchérisseur n'aille pas au greffe sans se faire accompagner d'un avoué ; mais la loi ni le projet ne l'exigent pas, et d'ailleurs, hors l'identité de la personne, que pouvait garantir la présence de l'avoué? Sans un texte précis, l'insolvabilité notoire ne resterait pas à sa charge.

« Il a paru à votre commission qu'en donnant des règles pour la réception des enchères à l'audience, la loi avait préparé d'avance celles de la surenchère. Qu'est-ce en effet que cette me-

sure, sinon la continuation des premières enchères? Les feux se rallument, la concurrence se reproduit; il n'y a de changé que le lieu où ce nouvel enchérisseur se présente et d'où il va repartir bientôt pour ranimer l'ardeur de ceux qui convoitent la propriété. Cette différence n'est pas de nature à en amener une notable dans la forme, ni à faire recevoir la surenchère par celui-là qui n'aurait pas eu qualité pour mettre la première enchère. C'est l'avoué qui est l'intermédiaire obligé de l'acquéreur; il doit nécessairement devenir celui du surenchérisseur. Autrement le premier venu aurait le pouvoir de rompre une adjudication et de dégager l'adjudicataire des engagements qu'il se repentirait d'avoir pris. Avec l'avoué on ne courra pas cette chance, parce que, comme pour les premières enchères, il lui sera interdit de surenchérir pour un homme notoirement insolvable. S'il contrevenait à cette défense, il s'exposerait à l'application des peines de l'art. 711, et par conséquent aux dommages-intérêts de toutes les parties. Les autres formalités auxquelles est assujettie la surenchère rendent très-facile l'accomplissement de celle-ci. De ce que la surenchère doit être notifiée par acte contenant constitution d'avoué, on en conclura aisément qu'il n'est pas plus difficile de la faire faire au greffe, non par *la partie* ou par son fondé de pouvoir, qui ne présente aucune garantie, mais par l'avoué lui-même. C'est ce que vous propose votre commission par un amendement formel à l'art. 708.

« Elle vous en propose deux sur l'art. 709 qui ne peuvent pas manquer d'obtenir votre assentiment. Par l'art. 710, le projet du gouvernement décide que *toute personne* pourra concourir à la nouvelle adjudication à laquelle donnera lieu la surenchère. C'est évidemment une amélioration de l'art. 712 du code de procédure qui n'ouvrait de nouveau les enchères qu'entre le surenchérisseur et l'adjudicataire. Mais cette extension favorable du projet n'atteindrait pas son but, si l'on ne donnait pas de la publicité à la nouvelle adjudication. Le projet l'avait omis; nous vous proposons de suppléer à son silence en ajoutant dans l'art. 709 que l'indication du jour de l'adjudication sera faite dans le journal des annonces judiciaires et par apposition d'affiches. Cette mesure, en appelant de nouveau la concurrence, conciliera l'économie avec l'intérêt de toutes les parties.

« Le second amendement est relatif à la dénonciation de la surenchère et aux personnes qui peuvent profiter de cette mesure en faisant faire elles-mêmes la dénonciation. Le devoir en est d'abord imposé au poursuivant ; s'il ne le remplissait pas, le code de procédure le déclarait déchu de la surenchère. Il punissait en même temps le poursuivant, les créanciers et le saisi. Le projet l'a compris, et il a admis que le poursuivant et tout créancier pourraient faire faire la dénonciation et mener eux-mêmes la surenchère à fin : l'intérêt du saisi exigeait davantage; pour lui comme pour les autres, la surenchère avait augmenté le prix d'un sixième et donné la perspective et l'espérance de le voir porter plus haut par la chaleur des enchères. Il serait injuste de le priver de cet avantage; et voilà pourquoi votre commission vous propose d'ajouter son nom à ceux du poursuivant et des créanciers à qui le projet accorde le droit de dénoncer la surenchère. Ce n'est qu'à défaut de cette dénonciation par aucun des intéressés, que votre commission vous propose de déclarer la surenchère nulle et non avenue. Cette nullité aura lieu de plein droit sans être prononcée, afin d'éviter un procès (1). »

Le projet du gouvernement, celui de la chambre des pairs adopté par la chambre des députés ne parlaient pas de la dernière disposition de l'art. 710. Elle a été pour la première fois demandée et obtenue par la seconde commission de la chambre des pairs. M. Persil, dans son second rapport (2), motive ainsi cette disposition :

« L'étude que votre commission a faite de l'ensemble du projet a appelé son attention sérieuse sur la matière des surenchères à la suite des ventes judiciaires. Trois articles y avaient pourvu : l'art. 708 pour les adjudications sur saisie immobilière, l'art. 964, dont les deux dernières dispositions prendraient, ainsi que nous le dirons plus tard, le n° 965, pour les ventes des biens de mineurs, et l'art. 973 pour les adjudications sur licitation. Ces deux derniers articles ont prévu le cas où, après la notification que l'adjudicataire aurait faite aux créanciers inscrits, en exécution de l'article 2183 du code civil, ces créanciers voudraient faire une suren-

(1) Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 37.
(2) P. 18.



chère du dixième comme les y autorise cet art. 2185, et ils le leur ont interdit positivement par une disposition générale ainsi conçue : « Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. » Nous n'avons pas besoin d'en dire les motifs; la nécessité de finir, de fixer la propriété, et par cette perspective, d'encourager les adjudicataires, l'avantage de mettre un terme à cette masse ruineuse de frais qui se prélève sur le gage commun, expliquent clairement la sage prévoyance du projet. Mais cette disposition n'a pas été étendue à la surenchère dont parle l'art. 708, relative à l'adjudication sur saisie immobilière. Ne conviendrait-il pas de dire, comme pour les art. 964 et 973, qu'après la nouvelle adjudication aucune autre surenchère ne pourra être reçue? Si la loi gardait le silence, on serait autorisé à réserver aux créanciers, surtout à ceux qui ont des hypothèques légales que l'adjudication ne purge pas, et auxquels des notifications devront toujours être faites, le droit de surenchère du dixième autorisé par l'art. 2183 du code civil. Comme telle ne peut pas être votre intention, que la commission l'a positivement repoussée, nous vous proposons, en son nom, de placer à la suite de l'art. 710, et sous le même numéro, une disposition semblable à celle qui termine le nouvel art. 965. De cette manière, après avoir déterminé les formes de l'adjudication à laquelle doit donner lieu la surenchère du dixième, vous direz nettement qu'aucune autre surenchère ne sera reçue. Cela embrasserait, comme dans les art. 965 et 973, la quotité de la surenchère, les créanciers comme les autres personnes qui auraient tardivement formé la résolution d'acquérir l'immeuble. On saura par là que le droit de dépouiller l'adjudicataire à la suite de la seconde adjudication est épuisé, et qu'à partir de cet acte son droit est incommutable. »

SOMMAIRE.

251. Exception au principe qui permet à toute personne de surenchérir. Examen des espèces. La femme mariée sous le régime dotal tant pour les biens présents que pour ceux à venir, ne peut surenchérir, même avec l'autorisation de son mari.

252. Il en serait autrement, si la femme avait des paraphernaux.

253. La femme, séparée de biens, ne peut, sans l'autorisation de son mari, former une surenchère même sur un immeuble qui lui est hypothéqué.
254. La surenchère doit être faite dans les huit jours qui suivront l'adjudication.
255. Plusieurs surenchères peuvent être faites dans les huit jours accordés par l'art. 708.
256. L'adjudicataire arrêtera-t-il l'effet de la surenchère en désintéressant le surenchérisseur?
257. La surenchère faite dans les termes de la loi ne peut plus être rétractée.
258. Quand la loi dit que la dénonciation sera faite dans les trois jours, elle entend accorder trois jours pleins.
259. *Quid*, si dans les trois jours il y a un jour de fête légale?
260. Le droit de dénoncer la surenchère n'appartient pas qu'au surenchérisseur.
261. Toute personne peut concourir aux nouvelles enchères.
262. S'il ne se présente pas d'enchérisseurs, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire.
263. *Quid*, si l'immeuble vient à périr après la surenchère faite au greffe du tribunal? Qui supportera la perte?
264. L'adjudication faite après la surenchère est la dernière.

—

COMMENTAIRE.

251. — Malgré les termes absolus employés par l'art. 710 pour permettre à toute personne de surenchérir, il y a cependant, comme à tout principe, des exceptions à cette règle générale. Il faut combiner la disposition de l'art. 710 avec les articles qui contiennent des dispositions spéciales devant nécessairement en modifier la portée.

Ainsi la femme mariée sous le régime dotal, tant pour les biens présents que pour ceux à venir, ne peut surenchérir, même avec l'autorisation de son mari, des biens saisis immobilièrement et adjugés.

Puisque l'art. 1554 défend à la femme d'aliéner ses immeubles dotaux, elle lui défend donc aussi de

disposer pour acquérir, puisque ce serait un moyen d'aliéner sa dot.

L'immeuble acquis par suite de la surenchère ne serait pas dotal, aux termes de l'art. 1553, et il appartiendrait au mari. Celui-ci agirait donc, en donnant son autorisation, dans sa propre cause, puisque seul il profiterait de l'acquisition de sa femme. Il aurait aussi un moyen indirect de faire aliéner la dot de sa femme, contre la prohibition formelle de la loi.

En résumé, il y a impossibilité pour la femme mariée sous le régime dotal avec la constitution de tous ses biens présents et à venir, d'acquérir à titre onéreux, et conséquemment de surenchérir par suite d'une adjudication judiciaire (1).

---

(1) Arrêt de la cour de Lyon. *Journ. Pal.*, 1814. 1. 433. — Voir les observations mises à la suite de cet arrêt. — M. Tessier, *Traité de la dot*, n° 78, p. 448, note 671. — *Contrà.* M. Troplong, t. 4, n° 953. — Il faut faire ici une remarque. Nous n'adoptons pas absolument l'opinion consignée dans l'arrêt de la cour de Lyon. Nous faisons une distinction entre la dot mobilière et la dot immobilière. La doctrine de l'arrêt ne nous paraît applicable qu'à la dot immobilière. Quant à la dot mobilière, elle nous paraît aliénable. Le code civil ne parle, art. 1554, que de l'inaliénabilité des immeubles dotaux. Il passe sous silence la dot mobilière. Il faut donc, pour avoir la solution de cette question, recourir à l'ancienne législation. Or, les lois romaines n'ont jamais parlé que *du fonds dotal.* Tous les interprètes du droit romain ont toujours entendu ainsi la disposition de la loi Julia. Le texte des Instituts, d'accord avec la loi unique au code *de rei uxoriæ actione*, prouve que l'inaliénabilité ne porte que sur les fonds de terre, sur les immeubles : « *Quod nos legem Juliam corrigentes, in meliorem statum deduximus. Cùm enim lex in solis tantummodo rebus locum habeat, quæ Italiæ fuerant... remedium imposuimus ut etiam in eas res, quæ in provinciali solo positæ sunt, interdicta sit alienatio.* » Heineccius, Vinnius, Voët, Cujas sont unanimes sur ce point. Tous les auteurs qui ont commenté le droit écrit déclarent l'aliénabilité de la dot mobilière.—Voir Domat, Serres, Catelan, Henrys, Despeisses, Rousseau de Lacombe, Brillon, Denisart. — Parmi les auteurs contemporains, M. Toullier, t. 14, p. 195,

252. — Évidemment cette décision ne s'appliquerait pas au cas où la femme, mariée sous le régime dotal, ne se serait constitué en dot qu'une partie de ses biens. Comme elle posséderait alors des paraphernaux, elle aurait, avec l'autorisation de son mari, le droit de disposer et de former une surenchère ou de faire telle acquisition qu'elle jugerait convenable.

253. — La femme, séparée de biens, ne peut, sans l'autorisation spéciale de son mari, former une surenchère, même sur un immeuble qui lui est hypothéqué.

On pourrait croire, au premier aspect, que la qualité de créancière hypothécaire donne à la femme le droit de surenchérir sans l'autorisation de son mari. Car cette qualité, en thèse générale, suffit pour pouvoir former une surenchère. Ce n'est là, dit-on, qu'une mesure conservatrice du droit d'hypothèque, un acte qui ne sort pas des bornes d'une simple administration.

Cette opinion ne peut être admise. La surenchère, en effet, est plus qu'un acte conservatoire. Elle entraîne des obligations assez graves.

La surenchère est un engagement d'acquérir. Elle dépossède immédiatement l'adjudicataire, comme la première enchère avait dépossédé le poursuivant. Un contrat judiciaire est formé. Le surenchérisseur ne peut se désister de sa surenchère, à moins que tous

---

n° 178, — M. Duranton, t. 15, p. 642, n° 541. — M. Persil, *Recueil de Mém. et de consultat.* — M. Troplong, t. 4, p. 124. — Voir aussi *Thémis*, t. 6, p. 233. — Arrêt de la Cour de cassation. Sirey, 19. 1. 146. — Arrêt de la cour royale de Montpellier. Sirey, 24. 2. 318.

les créanciers et le saisi n'y donnent leur consentement. Il devient propriétaire si son enchère n'est pas couverte, puisque la surenchère tient lieu d'enchère. Or la femme mariée ne peut faire d'acquisition ni contracter les obligations qui en résultent sans l'autorisation de son mari ou de la justice (1).

254. — La surenchère doit être faite dans les huit jours qui suivront l'adjudication. En présence de ces termes précis de l'art. 708, il est évident qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la maxime *dies termini non computantur in termino :* maxime du reste applicable seulement aux termes de l'art. 1033 du code de procédure, aux *ajournements*, aux *citations*, aux *sommations* et aux *autres actes faits à personne ou domicile.* La surenchère n'est pas au nombre de tous ces actes; c'est simplement une déclaration au greffe, qui ne leur ressemble en rien.

D'ailleurs, le texte même de l'art. 708 s'oppose à l'application de la règle qui veut que le jour de la signification et celui de l'échéance ne soient pas compris dans la fixation du délai. D'après cet article, ce n'est que dans les huit jours qui suivront l'adjudication que l'on est recevable à surenchérir. Si l'on ne comprenait pas dans ce délai le jour de la signification et celui de l'échéance, ce ne serait plus dans les huit jours que la surenchère serait faite; mais hors ces huit jours, mais dans les dix jours qui suivront l'adjudication.

(1) Voir M. Tarrible, v° *Transcription*, § 4. — M. Grenier, *Traité des hypothèques*, n° 459. — Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1824. 3. 289.

« Cette interprétation, dit M. Persil (1), qui est « littéralement écrite dans cet art. 708, peut être « confirmée par une disposition analogue du code « de procédure, expliquée par la jurisprudence. Nous « voulons parler de la règle qui prescrit de former « opposition à un jugement par défaut *dans* la hui- « taine de la signification. On avait voulu aussi ap- « pliquer à ce cas l'art. 1033 : l'on soutenait que le « jour de la signification et celui de la déchéance ne « devaient pas être compris dans la huitaine; mais « cette prétention a été rejetée (2). »

255. — Plusieurs surenchères peuvent-elles être faites dans les huit jours accordés par l'art. 708?

On a soutenu qu'une seconde surenchère était inadmissible; que le premier surenchérisseur ne pouvait être privé du bénéfice qu'il avait acquis. Suivant les partisans de cette opinion, l'art. 709 leur donne gain de cause. Puisque, disent-ils, la dénonciation de la surenchère doit être faite par un simple acte contenant à venir pour l'audience qui suivra l'expiration de la quinzaine, sans autre procédure, il est alors évident que le droit de surenchérir est consommé.

Mais toute cette argumentation tombe devant les termes de l'art. 708, qui admet *toute personne* à surenchérir pendant le délai fixé. Ces expressions générales ne laissent aucun doute sur la volonté du législateur. Il veut que tous ceux qui désirent augmenter le prix aient le droit de faire leurs offres.

S'il en était autrement, la disposition de l'art. 708

(1) *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 404.
(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1810. 2. 87.

serait en contradiction avec les intentions qui ont fait admettre la surenchère. Quel est le but que le législateur a voulu atteindre en la permettant ? Améliorer la position des créanciers et celle de la partie saisie, et faire porter le prix le plus haut possible. Il ne doit donc pas être permis à un surenchérisseur, qui pourrait être de mauvaise foi, de paralyser les dispositions des amateurs (1).

Il est évident, du reste, que chaque nouveau surenchérisseur doit porter ses offres au-dessus de celles qui ont été faites par celui qui précède. Car le premier surenchérisseur dont l'offre n'aurait pas été dépassée devrait avoir la préférence.

Mais, il faut le dire, cette question ne se présentera pas souvent dans la pratique. Car maintenant il n'y aura pas un grand intérêt à faire une seconde surenchère, puisque, d'après l'art. 710, de nouvelles enchères doivent s'ouvrir au jour indiqué et que toute personne pourra y concourir.

256. — L'adjudicataire arrêtera-t-il l'effet de la surenchère en désintéressant le surenchérisseur? Non. Une fois que la surenchère est dénoncée, elle est acquise à tous les créanciers. Le surenchérisseur n'a donc plus le droit de s'en désister.

S'il en était autrement, les créanciers pourraient être journellement trompés par des surenchères. Ils auraient compté sur leur existence sérieuse, ils se seraient reposés sur elles comme devant assurer le paiement de leurs créances. Pas du tout, ils perdraient tout espoir, tout moyen de faire porter à leur véri-

(1) Arrêt de la cour de Turin. *Journ. Pal.*, 1815. 3. 368.

table valeur les biens vendus, car les enchères seraient retirées après l'époque fixée pour en faire utilement de nouvelles.

La surenchère tourne au profit de la masse des créanciers, comme tous les actes conservatoires se font au bénéfice commun. Le surenchérisseur n'est donc pas libre d'écouter les offres de l'adjudicataire, de se retirer. Il faut qu'il poursuive jusqu'au bout l'acte qui appartient à tous les créanciers. Admettre le contraire, ce serait permettre des collusions et blesser souvent mortellement les intérêts des créanciers (1).

257. — La surenchère, faite au greffe du tribunal qui a prononcé l'adjudication, contenant constitution d'avoué, ne peut plus être rétractée. Nous venons de donner les motifs de cette prohibition en refusant à l'adjudicataire le droit de désintéresser le surenchérisseur et d'arrêter ainsi la surenchère.

Après l'accomplissement de ces formalités, l'art. 709 ordonne la dénonciation de la surenchère, dans les trois jours, aux avoués de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie. Cet article est formel. D'ailleurs, l'art. 715 explique encore plus formellement la pensée du législateur, puisqu'il prononce la nullité de la surenchère qui ne sera pas conforme aux dispositions du § 1er de l'art. 709.

258. — La loi, quand elle dit que la dénonciation

(1) Voir les observations présentées sur cette question dans le *Journ. Pal.*, an 10, p. 214, 285, 303. — Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1807. 2. 353. — Arrêts des cours d'Amiens et de Rouen. *Journ. Pal.*, 1812. 3. 266. — 1820. 2. 303.



sera faite dans les trois jours, entend parler de trois jours pleins, c'est-à-dire ne pas comprendre dans ce délai le jour où la surenchère aura été faite.

259. — Si, dans les trois jours qui suivent la surenchère, il y a un jour de fête légale, ce dernier ne se trouve pas compris dans le délai qui se trouve nécessairement prorogé de vingt-quatre heures. « *Utile tempus est, quo tantùm continentur dies fasti,* « *seu quibus fandi et experiundi copia fuit; non item fe-* « *riati, sive nefasti* (1). » Les art. 63 et 1037 du code de procédure civile défendent toute signification un jour de fête légale. Si, malgré cette prohibition, on ne faisait pas la distraction de ce jour du délai, le législateur aurait forcé souvent le surenchérisseur à l'impossible, et aurait, dans maintes circonstances, réduit le terme à deux jours.

Mais, dit-on, la dénonciation, aux termes de l'art. 1037 du code de procédure, peut avoir lieu un jour de fête légale, en vertu de l'autorisation du président, dans le cas où il y aurait péril en la demeure. Or, le péril ne se fait pas mieux sentir que lorsque, à défaut d'un acte, on encourt la déchéance.

Pourquoi, répond-on avec raison, faire dépendre une formalité aussi essentielle de la volonté du président? Il peut être absent, on peut avoir quelque peine à le trouver; et cependant les droits des créanciers dépendraient de sa présence (2).

260. — Le droit de dénoncer la surenchère n'appartient pas qu'au surenchérisseur. S'il laisse écouler

(1) Voët. Ad. *Pandect.*, lib. 44, tit. 3, n° 3. — Arrêt de Cassation, 1810. 1. 145.

(2) M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2. p. 408.

les trois jours sans faire la dénonciation, l'art. 709 accorde un nouveau délai de même durée au poursuivant, à tout créancier inscrit, ou au saisi pour faire la dénonciation que le surenchérisseur n'a point faite. Les motifs de cette faculté accordée à ces derniers sont faciles à saisir. Si ce droit ne leur avait pas été concédé, la surenchère, qui, une fois faite, leur appartient, aurait été à la discrétion de l'adjudicataire et du surenchérisseur. Le législateur ne devait pas oublier ainsi les droits des parties intéressées, il leur a accordé un nouveau délai pour donner vie à la surenchère, s'ils le jugeaient convenable. Passé ce nouveau délai, la surenchère est nulle, et sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

261. — Le code de procédure admettait seulement à concourir, par suite de la surenchère, l'adjudicataire et celui qui avait surenchéri du quart.

La loi nouvelle permet à toute personne de prendre part aux nouvelles enchères.

Puisque le législateur déclarait en principe que la surenchère avait lieu dans l'intérêt des créanciers et du saisi, dans la crainte que les premières enchères n'eussent pas porté l'immeuble à sa véritable valeur, il était conséquent de renouveler la concurrence, d'exciter de nouveau la chaleur des enchères, de permettre à toute personne d'entrer dans la lice et de pousser le prix au-dessus de celui fixé par le surenchérisseur.

262. — S'il ne se présente pas d'enchérisseur, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire, et en cas de folle enchère, il sera tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la vente.

Il faut remarquer que cette peine n'aura lieu qu'au-

tant que le surenchérisseur pourra être soumis à cette contrainte. Ainsi, les femmes qui ont le droit de surenchérir, ne sont pas contraignables par corps en matière civile. Elles échapperaient donc à la peine portée par l'art. 710.

263. — Si l'immeuble vient à périr après la surenchère faite au greffe du tribunal, qui doit supporter cette perte? Est-ce l'adjudicataire? est-ce le surenchérisseur?

Si l'immeuble avait péri dans les huit jours accordés par l'art. 708 pour surenchérir, il aurait péri pour le compte de l'adjudicataire (1). C'est lui qui est propriétaire. Seulement il est censé avoir acquis sous une condition résolutoire; mais jusqu'à l'événement de cette condition, c'est-à-dire jusqu'à la surenchère, l'immeuble lui appartient.

La preuve de la vérité de cette décision se trouve dans l'art. 2177 du code civil, qui déclare, dans le cas où l'acquéreur serait exproprié par suite d'une surenchère, que les servitudes et droits réels possédés par l'acquéreur avant sa possession, renaissent après l'adjudication faite sur lui. Or, les servitudes ne peuvent renaître que parce qu'elles se sont éteintes, et elles n'ont pu s'éteindre que parce que l'acquéreur est devenu propriétaire du fonds asservi (2).

Mais la position n'est pas la même pour le surenchérisseur, il n'est pas propriétaire, car il n'est pas encore adjudicataire. Il ne pourra le devenir qu'après le jugement qui le déclarera tel, s'il ne se présente

(1) Pothier, *Traité de la vente*, part. 6, chap. 2. — *Introduction* à la coutume d'Orléans, tit. 21, nº 92.

(2) M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 411.

pas d'enchérisseur. Jusqu'à ce moment définitif, la propriété ne lui appartient pas. Si elle vient à périr, elle ne peut périr pour son compte.

Mais à qui appartenait donc le bien qui a péri? Est-ce à l'adjudicataire? Non. Nous avons vu qu'il n'avait acquis que sous une condition résolutoire. L'événement prévu s'est présenté. La surenchère a détruit le contrat. L'adjudicataire a cessé d'être propriétaire, il doit donc être mis hors de cause.

Le bien n'appartenait pas, au moment où il a péri, à l'adjudicataire qui avait cessé d'être propriétaire, au surenchérisseur qui ne pouvait devenir propriétaire que par le jugement qui l'aurait déclaré adjudicataire, il appartenait nécessairement au saisi. Par suite de la surenchère, la première adjudication avait disparu, le surenchérisseur, nous le répétons, n'était pas encore propriétaire, seulement il devait le devenir si des enchérisseurs ne se présentaient pas; la propriété devait pourtant résider sur la tête de quelqu'un, sur la tête du saisi, qui, à la suite de l'annulation de l'adjudication, recouvrait ses droits de propriétaire, jusqu'au moment où la nouvelle adjudication l'en aurait de nouveau dépouillé.

264. — L'adjudication faite après la surenchère est la dernière. La propriété est désormais fixée entre les mains de celui qui a été déclaré adjudicataire.

Nous ne saurions trop approuver cette disposition introduite dans la nouvelle loi. S'il était nécessaire de permettre une nouvelle concurrence pour faire porter l'immeuble à sa juste valeur, il fallait aussi mettre un terme à cette instabilité toujours fâcheuse. Le législateur a compris les dangers que pourrait

présenter la faculté de mettre une propriété toujours en question. Il a apporté une limite à un droit dont un exercice trop répété exposerait à de nombreux abus.

« Art. 711. Les avoués ne pourront enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts.

« Ils ne pourront, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables. L'avoué poursuivant ne pourra se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts envers toutes les parties. »

« Après avoir déterminé les formalités de la poursuite et préparé les voies de l'adjudication, soit ordinaire, soit à la suite de surenchère, il restait à s'expliquer sur les personnes pour lesquelles les avoués pouvaient se rendre adjudicataires. Le code de procédure, art. 713, avait établi des règles, mais elles étaient évidemment trop étendues et trop sévères, puisqu'elles comprenaient dans leur prohibition les membres des cours royales, trop éloignés des juridictions inférieures pour exercer une influence qu'on avait voulu atteindre. D'un autre côté, ces prohibitions étaient insuffisantes en ce qui concernait la surenchère. Il est vrai que le code de procédure et le projet sur lequel vous êtes appelés à statuer n'ayant pas rendu obligatoire la présence d'un avoué pour la déclaration au greffe de la surenchère, il ne devait pas entrer

(1) Rapport de M. Persil, p. 60.



dans leur pensée d'imposer à cet égard des devoirs à l'avoué. C'est notre amendement seul qui laisserait subsister une lacune, si en vous le proposant nous n'avions déterminé les obligations de l'avoué surenchérisseur. Nous avons placé la surenchère sur la même ligne que l'enchère, et par cela même, nous vous avons proposé de décider que l'avoué ne pourrait se rendre surenchérisseur que pour les mêmes personnes pour lesquelles la loi lui donnerait le droit d'enchérir.

« Or, quelles sont ces personnes? Toutes, sauf celles que nous vous proposons d'en rendre nommément incapables : le saisi d'abord, les personnes notoirement insolvables, les membres du tribunal où se poursuit l'enchère ou la surenchère, ce qui comprend les juges, les juges-suppléants, le procureur du roi et ses substituts ; enfin l'avoué poursuivant. Au-delà de cette courte nomenclature qui s'explique d'elle-même, tous les autres citoyens peuvent prendre part aux enchères : les membres de la cour royale aussi bien que les autres, parce que nulle raison plausible ne pouvait déterminer à les exclure. Le code de procédure l'avait fait, mais trop légèrement et sans motifs raisonnables (1).

« En cas d'infraction de la part de l'avoué, c'est-à-dire s'il s'est rendu adjudicataire pour un incapable, l'adjudication sera nulle. C'est la disposition du projet du code de procédure, comme de l'article que vous propose votre commission, mais avec cette explication que cette nullité n'est pas de droit public; qu'elle est toute dans l'intérêt du poursuivant et des créanciers qui restent les maîtres de faire valoir l'adjudication, ou de requérir une nouvelle mise aux enchères, suivant qu'ils trouveront leur avantage dans l'un ou l'autre cas. Quant à l'avoué et aux incapables pour lesquels il aurait agi, ils ne peuvent pas se prévaloir de la nullité qui est prononcée contre eux et non pour eux. Ils restent tous à la discrétion du poursuivant et des autres créanciers.

(1) M. Chauveau disait de l'ancienne disposition : « Cet article nous « paraît injurieux pour la magistrature. Elle est au-dessus de pareils « soupçons ; et s'il existait un magistrat qui osât solliciter de ses collè- « gues une adjudication frauduleuse, il n'existerait pas un tribunal qui « la favorisât. C'est un article impérial qui sent l'époque où une inquié- « tude despotique se défiait même de ceux à qui le glaive de la justice « était confié » (*Code de la saisie immobilière*, p. 697).

SOMMAIRE.

—

COMMENTAIRE.

265. — Le législateur, en consacrant dans la nouvelle loi la prohibition faite à l'avoué par le code de procédure d'enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, ne s'est pas défié de leur délicatesse et n'a pas craint de la mettre aux prises avec leur intérêt particulier; il a voulu seulement éviter à la magistrature les soupçons injurieux que pourraient répandre des personnes mécontentes, frustrées dans leurs espérances. Cette précaution peut être un bien. Le législateur a fait sagement de la prendre, mais en la renfermant dans des limites raisonnables dont était sorti le code de procédure (1).

(1) L'art. 1597 prend aussi une précaution de même nature. Il dit

266. — Cette incapacité cesse-t-elle, pour le magistrat qui serait créancier inscrit, poursuivant du saisi ? Des arrêts de cours royales, des auteurs ont décidé que dans ce cas le magistrat créancier pouvait se rendre adjudicataire (1). On dit que, puisqu'il a intérêt à faire enchérir, on doit lui permettre de concourir aux enchères.

Il nous est impossible d'adopter cette opinion, en présence des termes précis de la loi. L'art. 711 ne contient aucune exception. Il faut même ajouter qu'il doit être plus rigoureusement exécuté quand le juge est intéressé à la vente (2).

267. — L'art. 711 restreint le cercle des incapacités. Il ne rappelle pas celles qui ont été prononcées par le code civil. Ainsi on doit se demander s'il s'applique aussi aux personnes que l'art. 1596 de ce code frappe d'incapacité relative. Les tuteurs peuvent-ils enchérir pour les biens de ceux dont ils ont la tutelle? les mandataires, pour les biens qu'ils sont chargés de vendre?

Le droit romain défendait aux tuteurs d'acheter les biens de leurs pupilles : « *Tutor rem pupilli emere non potest, idemque porrigendum est ad similia, ad curatores, procuratores et qui aliena negotia gerunt.* »

« Les juges, leurs suppléants, les magistrats remplissant le ministère « public, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux et notaires « ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux « qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exer- « cent leurs fonctions, à peine de nullité et des dépens, dommages et « intérêts. »

(1) Cours royales de Grenoble. Sirey, 25. 2. 110. — De Montpellier, Dalloz, *Saisie immobilière*, p. 758, note 1. — M. Troplong, *Vente*, t. 1, n° 190.

(2) Voir Henrys, liv. 2, quest. 6. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 257.

Il faisait pourtant une exception pour les ventes forcées : « *Cum ipse tutor nihil ex bonis pupilli, quæ distribui possunt, comparare palàm, et bonâ fide prohibetur.* » L. 5 Cod. *de contrahendà emptione.*

En est-il de même aujourd'hui? Pour décider la négative, on argumente du mot *adjudicataire* employé par l'art. 1596. Suivant M. Troplong, partisan de cette opinion, on a craint que la *cupidité ne portât le tuteur à mettre en jeu des manœuvres déshonnêtes pour tromper ceux qui viendraient lui demander des renseignements sur la valeur des biens, et pour empêcher les concurrents de se présenter* (1).

Mais il est évident que ce mot adjudicataire ne peut se rapporter qu'aux ventes dont parle le chapitre qui contient l'art. 1596; or, il s'agit dans ce chapitre des ventes volontaires. La prohibition ne doit raisonnablement s'appliquer qu'à celles-ci.

D'ailleurs, les motifs de cette prohibition n'existent pas dans le cas d'une expropriation forcée. Le tuteur n'est pas alors *auctor in rem suam*. Il ne peut exercer aucune influence. « Ne serait-ce pas, du reste, « ajoute M. Thomine-Desmazures (2), porter préju- « dice au pupille que de défendre au tuteur, qui sait « les biens sur le point d'être adjugés à vil prix, « d'augmenter la chaleur des enchères au risque de « devenir adjudicataire lui-même (3)? »

268.—La prohibition frappe non seulement les juges, les membres du parquet, mais encore les greffiers et les commis greffiers assermentés. Ils font par-

(1) *Vente*, t. 1, n° 187.
(2) T. 2, p. 258.
(3) Arrêt de la cour de Colmar. Sirey, 10. 2. 563.

tie du tribunal, et l'incapacité s'étend à tous les membres du tribunal.

269. — Les avoués n'ont pas le droit d'enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables.

On comprend facilement le motif de cette prohibition. Si le saisi n'a pas d'argent pour payer ses créanciers, il est évident qu'il n'en aurait pas plus pour payer l'immeuble adjugé et les frais de l'adjudication. Tout ce que voudrait le saisi en enchérissant, ce serait de rendre l'adjudication illusoire. Le législateur ne pouvait pas se prêter à une manœuvre coupable.

270. —Sera-t-il défendu à la femme commune du saisi de se rendre adjudicataire? Sera-t-elle considérée comme personne interposée?

Oui, suivant un arrêt de la cour de Bruxelles du 26 mars 1812, parce que la femme, en acquérant pour la communauté, fait rentrer la propriété dans le domaine du mari, partie saisie.

Non, suivant un arrêt de la cour de Besançon du 11 mars 1811, parce que les incapacités étant de droit étroit, on ne doit pas étendre à la femme une prohibition applicable seulement à la personne du saisi.

C'est à ce dernier avis que nous nous rattachons; il nous paraît plus conforme aux prescriptions de la loi. En effet, la présomption d'insolvabilité ne doit frapper que le saisi, et non la femme de ce dernier.

La femme, d'ailleurs, peut être créancière de son mari et avoir par conséquent un grand intérêt à porter l'immeuble au prix le plus élevé. Elle devrait être appelée à la saisie, être convoquée pour les enchères,

et pourtant elle ne pourrait enchérir et se rendre adjudicataire (1) !

271. — *Quid*, à l'égard du tiers détenteur, dont l'immeuble est saisi pour la dette d'autrui ? Les raisons qui ont fait défendre à l'avoué d'enchérir pour le saisi ne s'appliquent pas au tiers détenteur. La présomption d'insolvabilité ne se rencontre pas comme dans le cas où les biens sont saisis sur le débiteur lui-même. Rigoureusement, il est le saisi ; mais ce n'est pas lui que le législateur voulait atteindre, quand il a porté la prohibition exprimée par l'art. 711 (2).

272. — Il est, en outre, défendu aux avoués d'enchérir pour les personnes notoirement insolvables.

Les raisons qui ont fait prononcer cette interdiction sont les mêmes que celles qui ont motivé la défense faite au saisi d'enchérir. Il fallait, pour ne pas rendre l'adjudication illusoire, n'admettre aux enchères que les personnes en situation de payer le prix de l'immeuble.

273.—Enfin, il est interdit à l'avoué poursuivant de se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts envers toutes les parties. Cette disposition a tranché une des questions les plus controversées, les plus débattues sous le code de procédure. Elle est un bienfait, car avant on avait laissé indécis un des points les plus délicats de la saisie immobilière. L'art. 711 est maintenant conforme à la disposition de l'art. 1596 du code

---

(1) M. Troplong, *Vente*, t. 1, n° 192.

(2) M. Pigeau, t. 2, p. 148. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 255. — *Contrà*, M. Carré, n° 2394.

civil, qui défend aux mandataires de se rendre adjudicataires des biens qu'ils sont chargés de vendre.

274.— Les défenses portées par l'art. 711 sont faites à peine de nullité de l'adjudication et de dommages-intérêts.

Cette nullité est-elle absolue ? Telle est la question que fit à la commission un honorable député (1). M. Pascalis, rapporteur, répondit : « Il est indiqué, « dans le rapport, que c'est une nullité relative. L'ad- « judication sera valable, si les personnes intéres- « sées à ce qu'elle existe n'en demandent pas « l'annulation contre l'avoué qui aurait rapporté l'ad- « judication dans un des cas ici prévus. Que si, au « contraire, cette annulation est demandée, la nullité « devra être prononcée, par cela seul qu'elle sera de- « mandée. L'avoué, en un mot, qui contrevient aux « dispositions de cet article, se met, par cela même, « à la discrétion des autres parties intéressées. »

275.—La nullité de l'adjudication n'est pas à la charge de l'avoué. Il serait vraiment trop rigoureux de le forcer à rester adjudicataire d'un bien acquis par une personne insolvable; d'ailleurs, il pourrait arriver que l'avoué eût ignoré l'insolvabilité de l'adjudicataire, malgré sa notoriété.

C'est bien assez de le condamner à des dommages-intérêts calculés et sur le préjudice cause et sur la gravité de la faute qu'il a commise.

276.— La demande en nullité doit être formee par action principale devant le tribunal qui a prononcé l'adjudication.

---

(2) M. Emmanuel Poulle. *Moniteur*, 15 janvier 1841.

« Art. 712. Le jugement d'adjudication ne sera autre que la copie du cahier des charges rédigé ainsi qu'il est dit en l'art. 690; il sera revêtu de l'intitulé des jugements et du mandement qui les termine, avec injonction à la partie saisie de délaisser la possession aussitôt après la signification du jugement, sous peine d'y être contraint même par corps. »

SOMMAIRE.

277. Nature du jugement d'adjudication.
278. Le ministère public ne doit pas nécessairement être entendu.
279. *Quid*, si la partie forcée de déguerpir avait laissé des meubles dans l'habitation dont elle a été expropriée?

—

COMMENTAIRE.

277.—Le jugement d'adjudication est un jugement d'une nature toute particulière. Comme il est la copie du cahier des charges, il contient le procès-verbal fidèle de tous les incidents de la procédure sur saisie immobilière. C'est plutôt un véritable contrat (1). Il n'est pas nécessaire d'y mettre des motifs. En un mot, on ne le soumet pas aux formalités ordinaires.

« Dans le droit, dit M. Merlin (2), une adjudi-
« cation n'est pas un jugement proprement dit,
« puisqu'elle ne prononce sur aucune contestation;

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 260.
(2) Quest., v^is *Expropriation forcée*, § 3, p. 78, 3e édit.

« puisqu'elle ne fait que proclamer la personne qui, « n'ayant rien à démêler soit avec le créancier pour- « suivant, soit avec le débiteur saisi, a mis le plus « haut prix à l'immeuble exposé en vente ; puisque « le juge n'a fait, par cette déclaration, que l'office « de notaire. »

278. — Le ministère public ne doit pas nécessairement être entendu, à moins qu'il ne s'agisse d'un cas où la loi exige ses conclusions (1).

279. — M. Chauveau (2) traite une question qui a son importance. Il se demande ce qu'il faudrait faire si la partie, forcée de déguerpir, avait laissé des meubles dans l'habitation dont elle a été expropriée. Il propose d'ajouter un article qui permettrait à l'adjudicataire de les vendre aux enchères, si, dans le délai de huitaine du jour de la prononciation du jugement, le saisi ne les retirait pas. Il voudrait simplement une exception pour les meubles que la loi déclare insaisissables.

Mais cet auteur ne dit pas ce qu'il faudrait faire en pareille occurrence, maintenant que la loi ne s'explique pas sur cette circonstance.

Quant à nous, nous pensons qu'il faudrait faire sommation à l'ancien propriétaire dépossédé de retirer ses meubles dans un délai déterminé. S'il ne faisait aucun cas de la sommation, l'adjudicataire aurait le droit d'enlever les meubles et de les mettre, comme on dit vulgairement, sur le carreau.

(1) Voir l'art. 83 du code de procédure.
(2) *Saisie immobilière*, n° 702.

« Art. 713. Le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à la charge, par lui, de rapporter au greffier quittance des frais ordinaires de poursuite; et la preuve qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance. La quittance et les pièces justificatives demeureront annexées à la minute du jugement, et seront copiées à la suite de l'adjudication. Faute par l'adjudicataire de faire ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication, il y sera contraint par la voie de la folle enchère, ainsi qu'il sera dit ci-après, sans préjudice des autres voies de droit. »

SOMMAIRE.

280. Il ne faut pas remettre à l'adjudicataire le jugement avant qu'il n'ait satisfait aux conditions de l'adjudication.
281. Nature des frais ordinaires.
282. Critique de la distinction faite entre les frais ordinaires et les frais extraordinaires.
283. Un délai de vingt jours est accordé à l'adjudicataire pour faire les justifications prescrites.

COMMENTAIRE.

280. — La précaution ordonnée par la loi est sage. Il ne faut pas remettre à l'adjudicataire un titre dont il pourrait abuser, avant qu'il ait satisfait aux conditions de l'adjudication.

281. — La quittance des frais ordinaires de poursuite est celle des frais du commandement qui précède la saisie réelle, du procès-verbal de saisie, de l'enregistrement, de la notification, des affiches et

des autres actes nécessaires pour parvenir à l'adjudication définitive (1).

282. — M. Huet (2) critique avec quelque raison cette distinction des frais ordinaires d'avec les frais extraordinaires.

« Les incidents, ajoute cet auteur, suspendent la « poursuite principale, il en résulte que l'adjudica- « tion définitive ne peut avoir lieu que quand il « n'existe plus de difficultés. Tous les frais alors sont « connus; aussi est-il d'usage que l'avoué poursui- « vant en dresse l'état général, qu'il le fasse taxer « par le juge, et qu'il annonce au public le montant « de cette taxe, immédiatement après la dernière « lecture du cahier des charges, et lorsqu'il va être « procédé à l'adjudication, pour mettre les enché- « risseurs à même de connaître l'étendue des enga- « gements qu'ils vont contracter. »

283. — Un délai de vingt jours après l'adjudication est accordé à l'adjudicataire pour faire les justifications prescrites par l'art. 713. S'il ne satisfait pas à l'obligation qui lui est imposée, il est permis de l'y contraindre par la voie de folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit.

Si on ne fait pas procéder à la vente sur folle enchère, on peut poursuivre l'adjudicataire pour le contraindre au paiement. Il faut dans ce cas lever le jugement et le lui signifier. La prudence exige qu'on ne prenne cette voie que si la solvabilité de l'adjudicataire est bien certaine.

(1) M. Delaporte, *Pandectes françaises*, t. 18, p. 316.
(2) *Saisie immobilière*, p. 208.



« Art. 714. Les frais extraordinaires de poursuite seront payés par privilége sur le prix, lorsqu'il en aura été ainsi ordonné par jugement. »

SOMMAIRE.

284. Frais extraordinaires.
285. Quand les frais doivent-ils être payés par privilége?

COMMENTAIRE.

284. — Les frais extraordinaires sont ceux des incidents et des appels. C'est au poursuivant qu'il appartient de les réclamer, à moins qu'ils n'aient été occasionnés par sa faute.

285. — L'art. 714 dit que les frais ne seront payés par privilége que si le jugement l'ordonne. De quel jugement entend-il parler ?

« De ce que les frais extraordinaires, dit M. Tho-
« mine-Desmazures (1), ne doivent être accordés
« au poursuivant en privilége qu'autant qu'il est
« exempt de faute, il doit s'en suivre que c'est lors-
« que les juges statuent sur l'incident que le poursui-
« vant doit demander les dépens et en réclamer le
« privilége, et non après; ce serait une espèce de ré-
« vision du jugement et un nouvel examen que l'on
« proposerait; mais, en général, les juges ne peuvent
« ajouter à un jugement : quand ils l'ont rendu, il
« ne leur appartient plus. »

» Art. 715. Les formalités et délais prescrits par les art. 673, 674, 675, 676, 677, 678,

(1) T. 2, p. 263.

690, 691, 692, 693, 694, 696, 698, 699, 704, 705, 706, 709, §§ 1 et 3, seront observés à peine de nullité.

« La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité de la poursuite en ce qui concerne les autres immeubles. »

« Les nullités prononcées par le présent article pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt. »

« Nous arrivons à la sanction pénale attachée par le projet à l'infraction de toutes les dispositions de forme réputées essentielles. Là, tout devait être précis et résulter du texte même de la loi. Ce n'est que lorsqu'elle l'a prononcée, qu'une nullité peut être appliquée par le juge. Nous avons vérifié toutes les dispositions auxquelles la nullité était attachée, et nous nous sommes convaincus que le projet ne vous propose rien qui ne soit conforme à la justice et à la raison (1).

« Une seule chose, dans l'art. 717 du projet (715 de la commission), n'a pas pu obtenir notre assentiment. C'est la division qui vous est proposée par le gouvernement entre les personnes autorisées à opposer les nullités. Toutes les nullités seraient ouvertes à la partie saisie, ce qui est incontestable, et les créanciers ne pourraient se prévaloir que de celles attachées à l'infraction des art. 692 et 693, c'est-à-dire à l'omission qui aurait eu lieu de la sommation aux créanciers, ou de sa mention en marge de la transcription de la saisie.

« Votre commission n'a pas pensé qu'il fût raisonnable ni juste de restreindre ainsi les droits des créanciers. D'autres formalités les concernent et les intéressent. Nous ne parlerons pas des nullités du commandement, du procès-verbal de saisie, qui touchent

(1) Rapport de M. Persil, p. 62.



plus particulièrement le saisi, sans être complètement étrangères aux créanciers : mais pourrait-on leur interdire de se plaindre de l'absence de toute transcription de la saisie, de l'irrégularité du cahier d'enchères et de son dépôt au greffe, du défaut de publication dans les journaux ou d'apposition d'affiches, de quelque fraude, ou de toute irrégularité à cet égard, enfin de la forme dans laquelle seraient reçues les enchères? C'est à la justice qu'il appartient d'apprécier les motifs de ceux qui se plaignent de l'inobservation des formes, et voilà pourquoi votre commission vous propose de décider, sans aucune distinction entre le saisi et les créanciers, que les nullités prononcées par la loi pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt. L'intérêt réel, véritable, tel est le mobile qui seul doit faire admettre la nullité attachée à la prescription de la loi. Ce n'est pas une vaine exigence, une subtilité de procédure, tracassière et chicanière, qui doit diriger les tribunaux. L'intérêt des parties, voilà leur règle et le motif qui a déterminé votre commission à vous proposer l'amendement dont je vous entretiens (1). »

SOMMAIRE.

286. L'ancienne jurisprudence adoptait la doctrine formulée en article de loi par l'art. 715.
287. Arrêt conforme à l'art. 728 actuel.
288. Le saisissant peut abandonner la procédure irrégulière, et la recommencer.
289. L'appel du jugement qui rejette les moyens de nullité est suspensif.

COMMENTAIRE.

286. — Déjà quelques arrêts (2) avaient décidé la difficulté que la loi actuelle tranche par une disposition spéciale. On avait reconnu que le code de procédure avait exigé l'accomplissement de certaines formalités dans l'intérêt distinct du saisi et des créanciers. Par suite on admettait que si on n'avait pas observé ce qui était prescrit en faveur du saisi,

(1) Voir le rapport de M. Pascalis, p. 41.
(2) Sirey, 28. 1. 196.

celui-ci pouvait s'en plaindre; que les créanciers jouissaient de la même prérogative pour ce qui les concernait; que nul ne devait agir dans l'intérêt d'autrui; que les créanciers ne pouvaient pas se plaindre de l'inexécution d'une formalité prescrite dans l'intérêt du saisi, pas plus que celui-ci n'était admis à se plaindre de l'inobservation des règles portées en leur faveur.

La loi actuelle a coupé court par son troisième paragraphe à toutes les discussions. Le juge n'aura plus qu'à examiner si le délai, la formalité avaient été prescrits dans l'intérêt du saisi ou dans celui des créanciers.

287.—Il était reconnu par la jurisprudence, avant la nouvelle loi, que les nullités prononcées par l'article 715 ne frappent la procédure qu'à dater de l'acte reconnu irrégulier (1). La cour royale d'Angers (2) avait ainsi motivé cette décision, contre laquelle un pourvoi avait en vain été formé : — « Considérant « que l'art. 715 ne peut être étendu; que les nullités « qu'il prononce n'embrassent pas formellement tous « les actes de la saisie; qu'ainsi elles ne peuvent être « appliquées qu'aux actes irréguliers et à tout ce qui « s'en est suivi; — Considérant, en outre, que, si le « législateur avait voulu qu'une nullité entraînât la « chute de toute la saisie immobilière, il s'en serait « expliqué, ainsi qu'il l'a fait en matière de saisie-« emprisonnement. »

---

(1) Voir l'art. 728.

(2) *Journ. Pal.*, 1825. 3. 523. — Voir aussi un arrêt de la cour royale de Bordeaux, rendu le 2 mai 1831. M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 1523.

288. — Il est évident que le saisissant qui connaît les vices de la procédure commencée peut l'abandonner. En s'en désistant, il ne fait que reconnaître les vices signalés par la personne qui poursuit la nullité de la procédure.

Libre à lui de recommencer une nouvelle saisie. L'effet du désistement n'est pas la renonciation au droit, mais simplement la renonciation à des actes jugés vicieux.

Aux termes de l'art. 403 du code de procédure, « le désistement, lorsqu'il aura été accepté, emportera de plein droit consentement que les choses « soient remises de part et d'autre au même état « qu'elles étaient avant la demande. »

Il n'y a pas lieu, dans ce cas, à un jugement qui annule la première poursuite et qui érige en loi la volonté des deux parties litigantes.

Ce désistement peut avoir lieu dans un commandement tendant à une seconde saisie immobilière (1).

289. — L'appel du jugement qui rejette les moyens de nullité proposés (2) est suspensif, de manière que, quel que soit le résultat de cet appel, l'adjudication à laquelle on aurait procédé dans l'intervalle est absolument nulle.

Si l'appel n'était pas suspensif, l'incertitude qu'il laisserait tournerait nécessairement au préjudice du saisi et de ses créanciers, car les enchérisseurs ne se présenteraient pas.

On a voulu, au contraire, que l'adjudicataire fût

(1) Arrêt de la cour de Limoges. *Journ. Pal.*, 1816. 2. 204.
(2) Voir l'art. 730.

délivré de toute incertitude, et que par conséquent on ne pût prononcer l'adjudication définitive qu'après avoir fait statuer sur tous les incidents, soit en première instance, soit en appel (1), dans les cas où l'appel est permis.

« Art. 716. Le jugement d'adjudication ne sera signifié qu'à la personne ou au domicile de la partie saisie.

« Mention sommaire du jugement d'adjudication sera faite, en marge de la transcription de la saisie, à la diligence de l'adjudicataire. »

« Votre commission (2) a ajouté un amendement à l'art. 716 (714 du projet du gouvernement) relatif à la signification du jugement d'adjudication. On aurait pu croire que cette signification devait être faite à toutes les parties en cause, au saisi comme aux créanciers inscrits ou intervenants. Les frais se seraient considérablement accrus au préjudice, soit du saisi, soit des créanciers destinés à souffrir de l'insuffisance du gage. La principale utilité attendue du projet aurait été perdue. Le gouvernement l'a senti, et il vous a proposé de restreindre la signification à la personne ou au domicile réel de la partie saisie. Cependant il restait quelque chose à faire pour les créanciers et pour les tiers intéressés à connaître la mutation judiciaire de la propriété. La loi qui vous est proposée, en exigeant que le procès-verbal de saisie soit transcrit à la conservation des hypothèques, est entrée ou plutôt a continué de marcher avec le code de procédure dans un système de publicité auquel on a généralement applaudi. Mais l'on se demande pourquoi elle s'est arrêtée là et par quelle raison elle n'a pas complété la mesure en exigeant la même publicité pour le jugement

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 168. — M. Carré, n° 2449. — M. Persil, *Quest. hypoth.*, p. 368.

(2) Rapport de M. Persil, p. 64.

d'adjudication. On comprend que dans des vues d'économie la loi n'exige pas une transcription complète du jugement d'adjudication. Le but serait atteint par une mention sommaire en marge de la transcription de la saisie faite à la diligence de l'adjudicataire. Les tiers trouveront, dans cette mesure, le complément des procédures et une révélation suffisante de la transmission de la propriété amenée par la saisie immobilière.

SOMMAIRE.

290. Le jugement d'adjudication ne doit être notifié qu'à la partie saisie, à personne ou à domicile.

291. Utilité de la disposition qui exige la mention du jugement d'adjudication en marge de la transcription de la saisie.

COMMENTAIRE.

290. — Cet article ne fait que convertir en loi une doctrine qui avait pour elle l'appui d'une jurisprudence constante. « Les créanciers inscrits, dit « avec raison M. Pascalis (1), assistent à la vente pour « veiller à la conservation de leurs droits ; ils n'y sont « pas parties actives. Si la signification du jugement « d'adjudication leur était faite, ce serait là un acte « frustratoire. »

291. — La disposition qui veut qu'il soit fait mention du jugement d'adjudication sur le registre des transcriptions, et en marge de la saisie, est une disposition utile. Il fallait bien consigner dans ce livre des mutations immobilières la vente tout aussi bien que l'annonce de cette vente, le résultat de la poursuite tout aussi bien que la poursuite.

(1) Voir son rapport, p. 42.

« Art. 717. L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenants au saisi.

« § 2.—Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication la demande n'ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente.

« Si la demande a été notifiée en temps utile, il sera sursis à l'adjudication, et le tribunal, sur la réclamation du poursuivant ou de tout créancier inscrit, fixera le délai dans lequel le vendeur sera tenu de mettre à fin l'instance en résolution.

«Le poursuivant pourra intervenir dans cette instance.

« Ce délai expiré sans que la demande en résolution ait été définitivement jugée, il sera passé outre à l'adjudication, à moins que, pour des causes graves et dûment justifiées, le tribunal n'ait accordé un nouveau délai pour le jugement de l'action en résolution.

« Si, faute par le vendeur de se conformer aux prescriptions du tribunal, l'adjudication avait eu lieu avant le jugement de la demande en résolution, l'adjudicataire ne pourrait pas être poursuivi à raison des droits des anciens

vendeurs, sauf à ceux-ci à faire valoir, s'il y avait lieu, leurs titres de créances, dans l'ordre et distribution du prix de l'adjudication. »

« Cet article établit un droit tout nouveau. Il n'a pas été admis sans de vives contestations. Nous pensons qu'il ne sera pas inutile de citer les motifs qui ont été donnés dans les deux chambres à l'appui de cette nouvelle doctrine.

« Il nous reste à vous entretenir des effets de l'adjudication (1). Après avoir rappelé les formes du procès-verbal de saisie, sa notification au saisi, sa transcription, le projet s'est pour ainsi dire arrêté pour contempler les conséquences de cette main-mise judiciaire. A cette seconde et dernière phase de la poursuite, nous devons, à plus forte raison, en faire autant, puisqu'il s'agit de constater les effets définitifs de la transmission de propriété amenée par cette exécution rigoureuse.

« Ces effets sont de natures diverses. Ils concernent le saisi et sa dépossession; l'adjudicataire et l'étendue du droit de propriété qu'il acquiert; les créanciers et l'influence de la mutation sur leurs hypothèques.

« Le sort du saisi est réglé sans réserve et sans difficulté. Il perd tout ce qu'il avait de droits sur l'immeuble, directs et indirects: sa propriété est aussi complètement éteinte que s'il l'avait volontairement aliénée par l'acte le plus libre, le plus complet, le plus étendu.

« Au même instant naît le droit de l'adjudicataire. La corrélation entre les deux effets est évidente. Ce que la partie saisie perd est recueilli par l'adjudicataire qui, pour la propriété, continue les droits du débiteur exproprié. Il les a tous, et généralement parlant, il n'en a pas d'autres. C'est ce qu'exprime nettement l'art. 717, quand il dit que « l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi. »

« Votre commission n'a pas hésité à reproduire ce principe dans toute sa généralité; mais elle s'est demandé, en même temps,

(1) Rapport de M. Persil, p. 65.

s'il n'existait pas, s'il ne devait pas exister quelques cas particuliers où il serait d'une extrême rigueur, d'une véritable injustice, de l'appliquer littéralement à l'adjudicataire. Des exceptions ne sont-elles pas commandées par la nature des choses, par la confiance que des ventes judiciaires entourées d'autant d'éléments de publicité doivent inspirer aux tiers, par la nécessité de rendre impossible une fraude dont on ne rencontre que trop d'exemples?

« Déjà le code civil avait lui-même modifié la rigueur de son principe à l'égard des donations entre vifs révoquées pour cause de l'ingratitude du donataire. Quoique ces donations soient assujetties à la transcription, et par conséquent que les tiers puissent connaître l'origine de la propriété et les événements qui pouvaient en amener la résolution, l'art. 958 n'avait pas hésité à proclamer que la révocation pour cause d'ingratitude ne préjudicierait point aux aliénations faite par le donataire. Dans ce cas, l'adjudicataire sur saisie immobilière aurait évidemment plus de droits que le donataire, partie saisie, puisqu'il conserverait la propriété d'un immeuble que celui-ci ne pourrait pas refuser de restituer au donateur.

« Le code civil n'a pas appliqué la même exception à la révocation de la donation pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle avait été consentie. Au contraire, il décide, par l'art. 954, que le donateur aura contre les tiers détenteurs des immeubles donnés tous les droits qu'il aurait contre le donataire lui-même. Sa rigueur peut s'expliquer par la nécessité où est le donataire de faire transcrire sa donation. Le même moyen qui a fait connaître aux tiers l'acte de propriété du donataire, partie saisie, ne leur a pas permis d'ignorer les conditions sous lesquelles il devenait propriétaire, et quoique cette publicité n'ait pas paru suffisante pour étendre jusqu'à eux les effets de la révocation pour ingratitude, on peut comprendre qu'il n'en soit pas de même de la révocation pour inexécution des conditions, qui est un fait contemporain, inséparable et indivisible de la donation.

« De cet esprit de nos lois, général d'un côté, exceptionnel de l'autre, votre commission a été amenée à se demander si elle ne devait pas vous proposer d'étendre l'exception au profit des adjudicataires soumis jusqu'ici à l'action résolutoire des précédents

vendeurs à qui le prix des aliénations n'aurait pas ou paraîtrait n'avoir pas encore été payé ?

«L'impossibilité dans laquelle sont placés les adjudicataires sur saisie immobilière de connaître la véritable situation des parties saisies, vis-à-vis de leurs vendeurs, et l'état de l'action résolutoire attachée au défaut de paiement du prix, ne peut qu'inspirer une extrême faveur pour eux. Que la loi ne stipule rien pour un acquéreur volontaire, cela se conçoit; il a été en rapport avec le vendeur; il a dû obtenir de lui la communication des titres, apprendre par là l'origine de la propriété, la suivre dans toutes ses mutations, et ne conserver en définitive aucune incertitude sur une circonstance aussi importante que le paiement du prix des aliénations antérieures. Que si, malgré ces moyens de s'éclairer, l'acquéreur reste exposé à l'action résolutoire, s'il est obligé de la subir et de perdre à la fois l'immeuble et le prix qu'il aura imprudemment payé, il ne peut s'en prendre qu'à lui. C'est sa négligence qui l'aura compromis et non la sévérité de la loi, dont il avait en main les moyens d'éviter l'application.

«Mais on ne peut rien opposer de semblable à l'adjudicataire sur saisie immobilière. Il n'est pas mis en présence de la partie saisie. Vainement il chercherait, avant l'adjudication, à s'en rapprocher. Le mécontentement naturel que lui cause la rigueur des poursuites ne permettrait pas d'en obtenir des renseignements. C'est la justice qui tient la place de l'ancien propriétaire, et la justice n'a pas d'autres instructions que celles que le poursuivant, la partie saisie et les créanciers ont inscrites ou laissé insérer dans le cahier des charges. Achetant sous la foi de la justice, sur son invitation, ses excitations et sa garantie, sans communication des titres, dans l'impossibilité de l'exiger, la dépossession de l'adjudicataire, après la résolution des contrats antérieurs, est une iniquité d'autant plus profonde qu'elle se commet sous le sceau et avec la participation de la justice. La loi elle-même est complice de ce qu'on pourrait appeler une surprise judiciaire. Après l'adjudication, le prix est payable de suite aux créanciers quand ils s'entendent, sinon après le règlement définitif de l'ordre et sur les bordereaux de collocation délivrés contre l'adjudicataire. Celui-ci n'a aucun moyen d'éviter, de retarder le paiement, et c'est après l'y avoir contraint, sans trêve ni répit, que cette

même loi autorise l'ancien propriétaire, non payé de son prix, à dépouiller l'adjudicataire par une action en résolution, et à le réduire à perdre tout à la fois l'immeuble qu'il n'avait accepté que des mains de la justice et le prix dont il ne s'était dessaisi que sur l'exprès commandement de la loi.

« Et sur quoi donc serait fondée cette insigne faveur pour l'ancien propriétaire? Elle ne pourrait pas provenir du zèle avec lequel on supposerait qu'il aurait surveillé ses intérêts. Ou le privilége que la loi lui accorde pour le paiement du prix a été rendu public, ou aucune diligence de sa part, aucune démarche n'a pu faire soupçonner l'existence de sa créance. Dans le premier cas, il aura été averti par la notification du placard d'affiches, ou, d'après le projet, par la sommation prescrite par l'art. 692 de la poursuite en saisie immobilière; et s'il n'a rien dit, rien manifesté de son dessein de faire plus tard prononcer la résolution du titre par lequel le saisi avait été investi de la propriété de l'immeuble, il a contribué à tromper les tiers, appelés, excités par toutes les suggestions de la publicité, à se rendre adjudicataires. Il est censé, par là, avoir renoncé vis-à-vis d'eux à son action ou, par son silence, contribué à leur faire éprouver un préjudice dont il doit la réparation. Que si cet ancien propriétaire, après avoir pris son inscription ou mis le conservateur à même d'en faire l'inscription d'office, ne l'avait pas renouvelée, la conséquence serait la même, parce que cette inscription, ne se trouvant pas sur l'état, les tiers l'auraient ignorée, et s'ils en avaient eu la révélation, ils auraient trouvé dans sa péremption une grave présomption, sinon une preuve du paiement du prix. Dans le second cas, lorsque le précédent vendeur n'a rien fait pour surveiller ses droits, pour les conserver, pour en faire venir la connaissance au public, il n'est pas digne d'un grand intérêt, il ne mérite pas qu'on lui sacrifie des droits que la raison, l'équité et l'intérêt général ont contribué à former. Voyez l'immense différence qui sépare l'adjudicataire du vendeur originaire. L'un n'a mérité aucun reproche: il a des capitaux qu'il peut, à son gré, garder ou jeter dans la circulation. On l'invite à en faire profiter la propriété territoriale; il s'y décide parce que c'est au nom de la justice et sous le sceau de son autorité que le placement se fera. Il se soumet à la chaleur des enchères, il se laisse entraîner peut-

être au-delà de ce qu'il aurait fait s'il eût traité de gré à gré ; il se rend enfin adjudicataire, il paie son prix. Fatale confiance! sans son fait, sans sa volonté, sans sa faute, il sera dépouillé par un vendeur encore créancier de son prix! Celui-ci avait à sa disposition tous les moyens d'empêcher cette surprise; la loi attachait un privilége à sa créance, il ne l'a pas rendu public, ou il a laissé périmer son inscription. En homme soigneux, en créancier vigilant, il devait ne pas perdre de vue son débiteur : il a tout ignoré ou il a méchamment ou frauduleusement tout laissé faire : le commandement, la saisie, les affiches apposées à la porte du débiteur et dans tous les lieux publics. Qu'aurait pu faire de plus ou de moins un vendeur payé de son prix qui, d'accord avec le saisi, voudrait faire revivre sa créance en supprimant les quittances? Cela s'est vu plus d'une fois, et la loi ne doit rien négliger pour en empêcher le renouvellement.

« Mais ne nous arrêtons pas à l'intérêt que la loi doit accorder au tiers de bonne foi ou au vendeur au moins très-négligent. Il est clair que la préférence appartient à l'adjudicataire auquel on ne peut adresser de reproches, sur le vendeur originaire qui n'a suivi ni son débiteur, ni sa créance, ni les phases d'une procédure qui par son fait devenait un piége pour le public. Parlons du droit rigoureux tel qu'il est écrit dans l'art. 1654 du code civil; il est absolu, sans restriction ; il se réduit à ces mots : « Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. » Il le peut en tout temps, contre toute espèce de personnes, et sans l'observation d'aucunes formalités ni conditions. De là, de cette généralité, sont résultés les inconvénients que nous venons de signaler.

« En adoptant un principe aussi absolu, le code civil s'est écarté des anciennes traditions du droit. Il a voulu que ce qu'on appelait le *pacte commissoire* fût toujours sous-entendu dans le contrat de vente. La loi romaine en avait décidé autrement. Sous son empire la clause résolutoire devait être exprimée. Dans le silence du contrat, le vendeur qui avait accordé des délais n'avait qu'une action personnelle contre l'acheteur en retard de payer son prix. Nos coutumes s'étaient presque toutes écartées du droit romain en laissant, comme l'a fait le code civil à leur imitation, l'action résolutoire au vendeur, même pour le cas où il ne l'aurait pas sti-

pulée ; mais elles avaient en même temps pourvu à l'intérêt des tiers, et surtout de ceux qui se rendent adjudicataires en justice ; elles décidaient que le décret purgeait tous les droits inhérents à l'immeuble, ceux du vendeur originaire comme ceux de tous les autres créanciers. Par cette équitable disposition, la jurisprudence rendait à l'autorité des adjudications judiciaires toute la foi, toute la sécurité qu'on ne refuserait pas sans de graves inconvénients aux actes émanés de la justice : elle empêchait cette intolérable contradiction dans les jugements des tribunaux dont l'un condamnerait l'adjudicataire à payer son prix, tandis que l'autre le contraindrait à délaisser l'immeuble malgré le paiement effectué. Enfin elle mettait obstacle à ces fraudes par lesquelles le saisi et son vendeur auraient fait revivre des créances depuis longtemps éteintes. Contradiction et fraude qu'on ne redoutait pas sous la loi de brumaire, parce que les droits des vendeurs, comme ceux des autres intéressés, dépendaient toujours de la publicité qu'ils avaient reçue.

« Nous ne pouvons que faire des vœux pour que l'action résolutoire accordée par l'art. 1654 aux vendeurs créanciers du prix soit astreinte bientôt à certaines conditions de publicité. Il est indispensable que les tiers la connaissent, et que dans aucun cas ils ne puissent être victimes soit de la négligence, soit de la fraude. Mais en attendant que cette réforme puisse atteindre cette partie du code civil, votre commission croirait manquer à son devoir, si elle ne vous proposait de profiter de l'occasion qui vous est offerte pour régler ce qui concerne les effets de l'adjudication sur saisie immobilière. Vous ne toucherez pas à l'art. 1654 du code civil. Le vendeur continuera à jouir de l'action résolutoire sans stipulation de sa part ; il ne sera pas astreint, pour l'exercer, à l'accomplissement d'aucunes formalités d'inscription et de transcription, ou autres. Vous lui imposerez seulement une limite que la raison, d'accord avec la justice, réclame en faveur des tiers de bonne foi. Vous direz que cette action en résolution ne pourra plus être exercée après l'adjudication sur saisie immobilière au préjudice de l'adjudicataire. Par là vous concilierez tous les droits et tous les intérêts légitimes. Si le vendeur souffre, il ne pourra s'en prendre qu'à lui. Pourquoi n'a-t-il pas rendu public son privilége? Il aurait été averti de sa poursuite. Pourquoi, s'il

l'a connue, ne l'a-t-il pas arrêtée? Pourquoi s'est-il fait, ou volontairement, ou par négligence, ou par fraude, complice de la surprise dont l'adjudicataire serait victime sans avoir encouru ni mérité de reproches? Les actes de la justice recouvreront, par l'amendement que nous vous proposons, leur dignité et leur loyauté. Un adjudicataire ne craindra plus de payer son prix quand il sera assuré de conserver l'immeuble, et le public, rassuré par cette garantie, se rendra plus librement aux adjudications judiciaires, et les biens vendus de cette manière atteindront plus exactement leur valeur réelle. Tout le monde gagnera à cette innovation : la justice, la partie saisie, l'adjudicataire, sans nuire pour cela aux anciens vendeurs, encore créanciers légitimes de leurs prix. L'avertissement que leur donnera la loi les mettra en garde contre les surprises et les obligera à ne pas laisser sortir publiquement et judiciairement leur gage des mains de leur débiteur, avant d'être préalablement intervenus.

« A toute époque antérieure à l'adjudication, la demande en résolution empêcherait les effets que nous vous proposons d'attacher au titre de l'adjudicataire. Cette exception avait d'abord été combattue dans le sein de la commission. On avait dit que la demande pourrait être ignorée des tiers et que la foi due aux actes de la justice, la confiance que devaient inspirer les appels adressés par elle aux capitalistes, ne permettaient pas de résoudre aussi légèrement leurs titres pour des causes qu'ils n'avaient pas connues. On a répondu que cette considération pourrait devenir un motif puissant pour faire dépendre l'action en résolution de sa publicité, mais que dans l'état de la législation civile on ne saurait se faire un titre contre le vendeur de l'absence d'une publicité à laquelle il n'était pas soumis. Quand il a formé son action avant l'adjudication ou qu'il en a fait révéler l'existence soit dans le cahier d'enchères, soit par des notifications au poursuivant, on n'a plus rien à lui demander, et si ses actes laissent encore quelque chose à désirer, c'est à l'imperfection de notre système de publicité qu'il faut s'en prendre et non au vendeur.

« Une autre exception à l'affranchissement de l'action résolutoire par l'adjudication avait été encore produite. On s'était demandé si, malgré la transcription du titre qui consacre les droits du précédent propriétaire, celui-ci serait privé de les exercer après

l'adjudication? La transcription avait nécessairement donné lieu à une inscription d'office, et si cette inscription existait au moment de l'adjudication, le vendeur avait été appelé dans la poursuite : sa présence à l'adjudication rendait non recevable son action en résolution. Que si l'inscription était périmée, les tiers qui en auraient eu connaissance se prévaudraient à juste titre de la présomption de paiement attachée à sa péremption. Ces simples considérations ont déterminé votre commission à persévérer dans le principe que nous venons de développer. Elle se plaît à croire que vous le consacrerez en décidant, par une addition à l'art. 717, que l'adjudicataire sur saisie immobilière ne pourra être inquiété par les vendeurs créanciers du prix, à moins qu'ils n'aient formé leur demande en résolution avant l'adjudication, ou réservé leurs droits dans le cahier des charges, ou par des notifications faites au poursuivant. Dans ce dernier cas, le poursuivant qui aurait négligé de faire connaître cette circonstance avant l'adjudication serait nécessairement responsable du préjudice éprouvé par l'adjudicataire. Votre commission ne vous propose pas de le décider textuellement, parce que c'est de droit. »

L'article proposé par la commission de la chambre des pairs formulait les principes que le rapport avait développés. Il était ainsi conçu : « Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé ni inquiété dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins que la demande n'en soit antérieure à l'adjudication, ou que les droits des vendeurs, créanciers du prix, n'aient été réservés, soit dans le cahier des charges, soit par des notifications faites au poursuivant aussi antérieurement à ladite adjudication. »

Une vive discussion s'engagea à la chambre des pairs sur cet article. M. Laplagne-Barris (1) a attaqué cette nouvelle doctrine, parce qu'elle brise le principe d'équité posé dans le code civil. « Ce principe veut que, si un individu s'est soumis à l'exécution d'une obligation, celui qui, de son côté, a contracté une obligation opposée, ait droit de se soustraire à l'exécution de l'obliga-

(1) *Moniteur*, 26 avril 1840.

tion qu'il s'est imposée, lorsque celui qui a contracté avec lui n'exécute pas lui-même son obligation. Or, le vendeur, tenu de livrer l'immeuble, tenu de s'en dessaisir, a incontestablement le droit, lorsque le prix n'est pas payé, lorsque l'obligation n'est pas exécutée par l'autre partie, de revenir sur le contrat et de dire : vous ne me payez pas le prix, rendez-moi l'immeuble. Pourrait-il être privé de l'application de ce principe, de cette règle d'équité sociale, lorsque celui à qui il avait vendu l'immeuble, qui paraissait en avoir la libre disposition, le vendait immédiatement ou peu de temps après à un tiers? cela était impossible. C'était admettre que l'acquéreur se trouvait avoir des droits beaucoup plus grands, beaucoup plus sérieux, un droit de propriété bien plus étendu que n'était celui du vendeur. Aussi aucune législation n'admit ce principe. L'innovation que l'on présente, je le répète, est non seulement une innovation au code civil, mais une innovation à toutes les coutumes qui régissaient la France et une innovation à la législation romaine. »

M. Persil développa les principes qu'il avait posés dans son rapport. Son opinion prévalut, et l'article de la commission fut adopté (1).

La commission de la chambre des députés adopta la résolution de la chambre des pairs (2). Elle apporta une seule modification à la seconde partie de l'art. 717. « Ce ne sera pas assez, disait le rapport, que l'action résolutoire ait été intentée avant l'adjudication pour que cette action demeure entière ; il faudra en outre que l'adjudicataire ait pu la connaître; condition assurément très-aisée à remplir, car il est impossible, au moment où le vendeur non payé revendiquait son ancienne propriété, qu'il n'en ait pas suivi le sort, qu'il en ait ignoré et la saisie et la mise en vente par autorité de justice. » En raison du changement proposé, l'article se terminait ainsi : « *à moins que l'action en résolution ou les droits du vendeur créancier de tout ou partie du prix, n'aient été mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication.* »

Un seul orateur attaqua le principe adopté par la chambre des

(1) Voir dans le même sens les discours de MM. Bourdeau, Daunant.

(2) Rapport de M. Pascalis, p. 42.

pairs. Il fit valoir les considérations présentées par M. Laplagne-Barris (1).

Mais la chambre se divisa sur les restrictions que l'on devait apporter à la règle posée. Fallait-il dire que le vendeur jouirait de son droit de résolution, s'il avait pris inscription pour conserver son privilége? Ou bien fallait-il se contenter des exceptions portées par la commission? Une discussion longue et, il faut le dire, un peu confuse s'est engagée sur cette question. L'article et les amendements furent renvoyés à la commission qui expliqua sa pensée de telle manière, comme le fit remarquer un orateur (2), que l'on ne reconnaissait plus l'article voté par la chambre des pairs.

La chambre finit par adopter la rédaction suivante :

« Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution, fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, *à moins que les droits des vendeurs, créanciers de tout ou partie du prix, n'aient été conservés par l'inscription du privilége, ou qu'ils n'aient été mentionnés dans le cahier des charges*, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication, par un acte déposé au greffe du tribunal devant lequel se poursuit l'expropriation.

« Toutefois, le vendeur dont les droits auront été ainsi conservés, sera déchu de son action en résolution s'il ne l'a intentée avant la clôture de l'ordre. »

La commission de la chambre des pairs, d'accord sur ce point avec le gouvernement, persista dans sa première opinion et proposa de modifier la rédaction adoptée par la chambre des pairs. Voici comment M. Persil, dans son second rapport (3), motivait cette opinion, qui fut du reste sanctionnée par le vote de la chambre :

« L'art. 717 a pour objet de déterminer les effets de l'adjudication vis-à-vis de l'adjudicataire. Après avoir dit avec le code de procédure que l'adjudication ne transmettait pas à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenants au saisi, vous aviez

(1) M. Emmanuel Poulle. *Moniteur*, 15 janvier 1841.
(2) M. Thil. *Moniteur*, 6 janvier 1841.
(3) P. 12.

ajouté une disposition spéciale relative à l'action résolutoire des anciens vendeurs non payés de tout ou de partie de leur prix. Par cette disposition, vous mettiez l'adjudicataire à l'abri de l'action résolutoire, à moins qu'elle n'eût été formée avant l'adjudication, ou réservée dans le cahier des charges ou par des notifications faites au poursuivant, aussi antérieurement à l'adjudication.

« En adoptant ce principe de la libération de l'action résolutoire en faveur de l'adjudicataire, la chambre des députés l'a néanmoins considérablement restreint. Elle a voulu que cette action pût encore être formée après l'adjudication et jusqu'à la clôture de l'ordre, toutes les fois que les droits des vendeurs créanciers de tout ou partie du prix auraient été conservés par l'inscription du privilége, ou mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication.

« Le gouvernement n'a pas paru disposé à adopter cet amendement. Dans son exposé des motifs, M. le garde-des-sceaux en a fait une critique raisonnée qui a pleinement convaincu votre commission des inconvénients qu'il rencontrerait dans l'exécution, et dont le moindre serait de rendre stérile l'innovation introduite à cet égard. Ce que vous aviez voulu en mettant un terme à l'action résolutoire et en ne l'autorisant plus après l'adjudication, c'était encourager les adjudicataires et éviter de les éloigner par la crainte de se voir dépouillés après l'adjudication, après la clôture de l'ordre, et même après le paiement fait en exécution des bordereaux de collocation. L'amendement adopté par la chambre des députés les mettrait bien à couvert de toute action de cette nature formée après la clôture de l'ordre ; mais rien ne les protégerait durant les temps antérieurs. L'adjudication, dans leurs mains, serait un titre précaire : la menace ou l'inquiétude de la résolution serait incessante. Qui voudrait se rendre adjudicataire sous de pareilles conditions ? ce seraient, comme aujourd'hui, ceux qui achètent à vil prix et qui établissent leur fortune sur la ruine du débiteur et des créanciers. Les adjudicataires sérieux et sincères (et ce sont ceux-là qu'il faut uniquement favoriser) s'éloigneraient, parce qu'ils ont des capitaux à placer à des époques certaines, et qu'ils ne voudraient pas consentir à les garder durant les longues phases des procès en résolution.

Les bienfaits de la loi nouvelle seraient, sinon perdus, au moins considérablement affaiblis.

« L'amendement de la chambre des députés aurait un autre inconvénient. Il réserve au vendeur qui a pris une inscription pour la conservation de son privilége le droit de former sa demande en résolution jusqu'à la clôture de l'ordre. Ce droit est en contradiction avec celui qu'il exerce dans la poursuite de saisie immobilière. L'un vient détruire l'autre. En effet, dès que le vendeur créancier inscrit est appelé comme les autres créanciers hypothécaires et privilégiés, pour être présent au dépôt du cahier d'enchères, l'approuver ou le contredire, il devient partie dans la poursuite immobilière. C'est pour lui comme pour les autres créanciers que le saisissant poursuit. S'il est négligent, le vendeur peut se faire subroger. Il faut son consentement comme celui de tous les autres pour rayer la saisie. On peut dire que c'est lui qui fait vendre l'immeuble tout aussi bien que le poursuivant et les autres créanciers. L'autoriser après cela à demander la résolution de l'adjudication, c'est admettre, contre toute morale, qu'il puisse détruire son propre titre et trahir la foi publiquement promise aux tiers invités par lui à se rendre adjudicataires. Sa présence à l'adjudication, la part qu'il y a prise, le silence qu'il a gardé sur son droit spécial, tout concourt à démontrer qu'il avait opté par là pour le privilége attaché à sa créance et renoncé à l'action résolutoire.

« Néanmoins votre commission, pour éviter jusqu'à la possibilité d'une surprise, et pour mettre le vendeur toujours en demeure d'exercer son droit en connaissance de cause, n'a pas hésité à adopter une mesure qui devait lever tous les scrupules.

« Dans la sommation de prendre communication du cahier des charges faite à chaque créancier inscrit en vertu de l'art. 692 (1), au vendeur comme aux autres, on joindrait, mais pour le vendeur seul, cette déclaration formelle: « Qu'à défaut par lui de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication de l'immeuble, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de faire prononcer cette résolution. » Si après un pareil avertissement le vendeur a gardé le

(1) Voir cet article.

silence et laissé prononcer l'adjudication, il ne se rencontrera évidemment personne qui puisse nous reprocher d'avoir sacrifié ses droits; le vendeur y aura lui-même renoncé. C'est la présomption légale que nous vous proposerons de laisser dans l'article 717, en inscrivant dans un paragraphe additionnel à l'article 692, l'avertissement ou la mise en demeure que nous venons d'expliquer. Nous avions d'abord regardé comme inutile de porter aussi loin nos précautions; mais comme c'était dans ce sens que nous interprétions le silence du vendeur après la sommation, nous n'avons pas hésité à vous proposer de le dire dans un article formel.

« L'art. 717 s'expliquera avec facilité en présence des développements dans lesquels nous avons été forcés d'entrer. La chambre connaît déjà les trois propositions en discussion. Par l'une, la chambre des députés autoriserait l'action en résolution jusqu'à la clôture de l'ordre, toutes les fois que le vendeur aurait pris inscription ou fait mentionner ses droits dans le cahier des charges, ou qu'il les aurait dénoncés au poursuivant. Nous venons de démontrer le vice de cette proposition. Ce serait éloigner les véritables et sérieux adjudicataires, que de les exposer aussi longtemps aux incertitudes, aux menaces, aux inquiétudes d'un procès en résolution. Le saisi et ses créanciers feraient les frais de ces tribulations. L'immeuble ne serait vendu qu'à vil prix; il n'atteindrait jamais sa valeur réelle, tant qu'au moment de l'adjudication toutes les situations ne seraient pas irrévocablement arrêtées. La seconde proposition, qui est celle que vous avez sanctionnée à la dernière session, avait un peu cette indécision que nous reprochons au projet de la chambre des députés, puisqu'elle autorisait l'action résolutoire après l'adjudication, quand de simples réserves avaient été faites dans le cahier des charges ou par des notifications au poursuivant. Ce système avait un grand vice, c'était de faire passer outre à l'adjudication, malgré les réclamations du vendeur. L'adjudication ne pouvait pas être sérieuse. La vilité du prix n'en aurait fait qu'un ruineux pacte aléatoire dont toutes les chances auraient tourné à la ruine du saisi et des créanciers. Le troisième système dont l'idée si naturelle appartient à la commission de la chambre des députés, et pour lequel M. le garde-des-sceaux a paru faire des vœux, consis-

terait à n'autoriser la résolution du contrat, à défaut du paiement de tout ou de partie du prix encore dû aux anciens vendeurs, qu'autant que la demande en aurait été formée et notifiée au greffe avant l'adjudication. Une simple inscription ou des réserves n'empêcheraient pas l'adjudication, et une fois faite, le vendeur originaire ne pourrait plus l'attaquer. Il aurait à s'imputer de n'avoir pas surveillé ses droits, de ne les avoir pas exercés de la manière et dans les délais fixés par la loi. Dans la nécessité de se prononcer entre le vendeur négligent quelquefois, trop souvent d'intelligence avec le saisi, et l'adjudicataire de bonne foi auquel il n'y aurait à reprocher que de s'être fié à une vente judiciaire, il n'y aurait pas à balancer, surtout après l'avertissement que recevrait le vendeur, en exécution du paragraphe additionnel que nous venons de vous proposer d'insérer dans l'art. 692.

« Dans le cas où le vendeur aurait formé et notifié sa demande en temps utile, il ne serait pas passé outre à l'adjudication. Un délai serait fixé par le tribunal pour le jugement de l'action résolutoire dans laquelle pourrait intervenir le poursuivant, et ce ne serait qu'autant que le vendeur ne ferait pas juger son action dans les délais fixés et dans celui qui pourrait être ultérieurement accordé, s'il y avait de justes et puissantes raisons, qu'il serait passé outre à l'adjudication, laquelle serait alors, comme dans le premier cas, définitive et incommutable.

« C'est dans ce sens que votre commission a rédigé le nouvel art. 717. En le rapprochant de l'art. 692, il sera facile de vous convaincre des motifs qui doivent vous porter à les accueillir favorablement l'un et l'autre. »

SOMMAIRE.

290. L'adjudicataire n'a pas d'autres droits que ceux qui appartenaient au saisi.
291. Qui serait garant de la vente.
292. L'adjudicataire a le droit d'opposer toutes les exceptions que le saisi aurait opposées.
293. La revendication n'est formée que par tierce-opposition au jugement d'adjudication.
294. L'adjudicataire doit être regardé comme acquéreur de bonne foi.
295. Si l'adjudicataire pense qu'il a intérêt à se libérer de son prix, pourra-t-il le consigner ?

296. L'adjudicataire peut obtenir la main-levée des inscriptions qui grèvent l'immeuble.

COMMENTAIRE.

290. — Puisque l'adjudicataire n'a pas d'autres droits que ceux qui appartenaient au saisi, il est évident que, si ce dernier n'était pas le véritable propriétaire, l'adjudicataire pourrait être évincé.

291. — Qui serait garant de la vente ? Un arrêt de la cour royale de Colmar a décidé que ce serait le poursuivant. Mais cette opinion ne doit pas être admise. La garantie n'est due que par le vendeur d'un immeuble qui ne lui appartient réellement pas; or, le saisi est propriétaire apparent, c'est sur lui que l'on vend.

Le poursuivant n'a pas personnellement vendu : il n'est pas partie directe à la vente ; il force seulement le saisi à y consentir, ou au moins à la laisser faire.

Ce n'est donc pas contre ce dernier que l'action en garantie peut être dirigée, mais uniquement contre le saisi (1).

292. — Si l'adjudicataire n'a pas plus de droits que le saisi, il a tous ceux que ce dernier avait. Ainsi, il opposera toutes les exceptions que le saisi aurait opposées.

293. — La revendication n'est formée que par tierce-opposition au jugement d'adjudication. Il ne faudrait pas citer l'adjudicataire devant le juge-de-paix, comme pour voie de fait, car celui qui exécute un jugement ne commet pas une voie de fait. Ce juge n'a pas,

(1) M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 384.

d'ailleurs, le droit de connaître de l'exécution des jugements. C'est ainsi que jugea la cour royale de Caen le 24 juillet 1836 (1).

294. — L'adjudicataire doit, en tous les cas, être regardé comme un acquéreur de bonne foi. Il ne devra au revendiquant aucune restitution de fruits.

Il faudra lui rembourser le prix des plantations, des constructions qu'il aura faites.

Mais s'il y a eu vente de hauts bois, des matériaux de quelques constructions abattues, l'adjudicataire remboursera, comme s'il avait reçu un capital par erreur et dont il devrait compte.

Le revendiquant ne lui demandera rien pour les changements qu'il aura faits, car il a, au moins, de la négligence à se reprocher, et d'ailleurs l'adjudicataire était maître de la chose jusqu'au moment de la revendication (2).

295. — En songeant à toutes les difficultés qui peuvent s'élever, l'adjudicataire voit qu'il a le plus grand intérêt à prendre les plus minutieuses précautions avant de se décider à livrer son prix.

Mais s'il pense qu'il vaut mieux pour lui se libérer de son prix, pourra-t-il le consigner ?

L'art. 750 du code de procédure semble contrarier cette opinion. L'adjudicataire, dit-on, a le droit de poursuivre l'ordre et de requérir la nomination d'un juge-commissaire, si les créanciers et le saisi ne se sont pas réglés entre eux. Il a donc toujours un moyen de se libérer.

---

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 283.

(2) Art 549, 555, 1476 du code civil.



Mais l'art. 2186 du code civil attribue à l'acquéreur volontaire ce droit que nous réclamons pour l'adjudicataire. Pourquoi la même faveur ne serait-elle pas accordée à ce dernier ? Où est la raison de différence, tant qu'une clause du cahier des charges ne lui impose pas l'obligation de garder le prix entre ses mains?

« La même conséquence, ajoute M. Persil (1), doit « se tirer de l'art. 687 du code de procédure, qui « permet à celui qui a acquis l'immeuble depuis « la saisie, de consigner somme suffisante pour « acquitter, en principal et intérêts, les créances « inscrites. Or, si cet acquéreur, que la loi voit ordinairement d'un mauvais œil, jouit de cette faculté, pourquoi un adjudicataire légitime ne pourrait-il pas l'invoquer ? »

296. — Si l'adjudicataire peut consigner son prix, il peut aussi obtenir la main-levée des inscriptions qui grèvent l'immeuble, pour faire cesser les intérêts; il la fera ordonner en même temps qu'il fera juger la validité de sa consignation.

TITRE XIII.

DES INCIDENTS DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

« Art. 718. Toute demande incidente à une poursuite en saisie immobilière sera formée par un simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et conclusions. Cette demande sera

(1) *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 388.

formée contre toute partie n'ayant pas d'avoué en cause, par exploit d'ajournement à huit jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est dans le cas de l'art. 726, et sans préliminaire de conciliation. Ces demandes seront instruites et jugées comme affaires sommaires. Tout jugement qui interviendra ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public.»

SOMMAIRE.

297. L'art. 718 contient la consécration des deux avantages que la nouvelle loi s'était proposé d'atteindre : l'économie des frais et la rapidité de la procédure.

298. Il s'applique à tous les incidents qui peuvent se présenter.

299. Les jugements rendus sur incidents ne doivent pas être nécessairement rédigés dans la forme ordinaire des jugements.

300. L'incident ne subit pas son tour de rôle.

—

COMMENTAIRE.

297. — Le projet de loi voulait atteindre un double but : l'économie des frais et la rapidité de la procédure. Il nous semble que le succès a répondu à l'attente. L'art. 718 est la consécration de ces deux importants avantages. Les poursuites seront interrompues le moins de temps possible. C'était aussi l'esprit du code de procédure, mais il manquait à son texte une disposition générale pour l'appliquer.

298. — L'art. 718 ne s'applique pas seulement aux incidents prévus par la loi, mais encore à tous ceux qui peuvent se présenter dans le cours de la

poursuite. Il est évident qu'il y a parité de motifs, et que par conséquent il y a lieu d'adopter la même décision.

299. — Les jugements rendus sur incidents ne doivent pas être nécessairement rédigés dans la forme ordinaire des jugements. Il n'est pas nécessaire qu'ils contiennent un point de fait et un point de droit.

300. — L'incident doit être jugé le plus promptement possible, sans subir son tour de rôle. Le plus tôt vaudra le mieux.

« Art. 719. Si deux saisissants ont fait transcrire deux saisies de biens différents, poursuivies devant le même tribunal, elles seront réunies sur la requête de la partie la plus diligente, et seront continuées par le premier saisissant. La jonction sera ordonnée, encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre; mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée après le dépôt du cahier des charges; en cas de concurrence, la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre plus ancien, et, si les titres sont de la même date, à l'avoué le plus ancien. »

SOMMAIRE.

301. La jonction de deux saisies prévue par l'art. 719 est facultative.
302. Les juges peuvent-ils ordonner d'office la jonction?
303. Cette jonction ne peut être demandée après le dépôt du cahier des charges.
304. La faculté donnée par l'art. 719 ne peut être exercée qu'autant que les biens saisis doivent être adjugés par le même tribunal.

COMMENTAIRE.

301. La jonction de deux saisies prévue par cet article est facultative, car elle n'est ordonnée que sur la demande de la partie la plus diligente, c'est-à-dire de l'un des saisissants ou de tout autre créancier, même chirographaire; car, tous, ils ont intérêt à ce que l'on ne fasse pas de frais frustratoires.

302.—Nous n'adoptons pas l'opinion de M. Carré(1), qui pense que les juges peuvent ordonner la jonction d'office. L'art. 719 ne leur concède pas ce droit. Il ne l'octroie aux tribunaux que lorsqu'il y a eu demande de la partie la plus diligente. Il faut se tenir dans les limites posées par cet article.

303. — Cette jonction ne peut être demandée après le dépôt du cahier des charges. La raison de cette prohibition est facile à saisir. Après l'accomplissement de cette formalité, la saisie est très-avancée. Ce serait augmenter considérablement les frais que de provoquer la réunion des saisies. Ce serait donc alors aller contre le but de l'art. 719 qui, en ordonnant cette réunion, voulait diminuer les frais.

304. — Il est bien entendu que la faculté donnée par l'art. 719 à la partie la plus diligente, ne peut être exercée qu'autant que les biens saisis doivent être adjugés par le même tribunal. Il n'est pas besoin d'insister sur cette nécessité.

« Art. 720. Si une seconde saisie, présentée à la transcription, est plus ample que la pre-

(1) N° 2414. — Voir aussi M. Lepage, *Saisies*, t. 2, p. 165.

mière, elle sera transcrite pour les objets non compris dans la première saisie, et le second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux, si elles sont au même état; sinon, il surseoira à la première et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré; et elles seront alors réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie. »

SOMMAIRE.

305. La réunion des saisies a lieu sans qu'il soit besoin de recourir à un jugement.
306. La réunion aurait-elle lieu si la seconde saisie était faite après le dépôt du cahier des charges?
307. Le tribunal pourrait-il arrêter l'une des poursuites, si l'une des saisies comportait une quantité suffisante de biens pour acquitter toutes les créances en principal, intérêts et frais?
308. Est-il ordonné, à peine de nullité, au second saisissant de dénoncer sa saisie au premier?
309. La nullité de l'une des saisies jointes n'entraînerait pas la nullité de l'autre.
310. Aucun délai n'est prescrit pour la transcription au greffe de la seconde saisie.
311. Critique de l'art. 720.

COMMENTAIRE.

305. — La réunion prescrite par cet article a lieu sans qu'il soit besoin de la prononcer par un jugement. On n'aurait besoin de recourir à une sentence qu'autant que la réunion serait contestée. Hors de ce cas, s'il intervenait un jugement, les frais seraient regardés comme frustratoires (1).

(1) M. Carré, n° 2421.

306. — La réunion aurait-elle lieu, si la seconde saisie était faite après le dépôt du cahier des charges ?

Des auteurs pensent (1) que les art. 719 et 720 statuent sur des cas différents, et que l'art. 720 ne s'expliquant pas sur la circonstance du dépôt du cahier des charges, elle ne change rien aux prescriptions de cet article.

D'autres, au contraire, sont d'avis qu'il y a parité de motifs pour appliquer au cas prévu par l'art. 420 la prohibition portée par l'art. 419. Ils ont raison, selon nous. Dans l'un et l'autre cas, le législateur a dû avoir en vue l'économie des frais. Or, après le dépôt du cahier des charges, la première saisie est très-avancée, les frais sont faits en grande partie. S'il fallait provoquer la réunion des deux saisies, il est évident qu'il y aurait augmentation de frais (2).

307. — Le tribunal pourrait-il arrêter l'une des poursuites, si l'une des saisies comportait une quantité suffisante de biens pour acquitter toutes les créances en principal, intérêts et frais ?

Aucune disposition de loi, il est vrai, n'autorise une pareille suspension ; il doit alors, dira-t-on, en être de même que si un seul créancier avait saisi plus d'immeubles qu'il n'en faut pour solder tout ce qui est dû. Mais il est permis de répondre avec des auteurs que le saisi a un grand intérêt à ne pas voir consommer le prix de l'immeuble en frais inutiles.

---

(1) M. Lepage, p. 480.—M. Delaporte, t. 18, p. 321.—M. Carré, n° 2423.
(2) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 269. — M. Pigeau, t. 2, p. 237.

L'équité commande donc aux tribunaux d'ordonner le sursis (1).

308. — L'art. 720 veut que le second saisissant dénonce sa saisie au premier. Mais l'ordonne-t-il à peine de nullité ? En d'autres termes, les poursuites d'une seconde saisie seraient-elles valables, nonobstant le défaut de dénonciation au premier saisissant ?

La loi ne prononce pas, dans ce cas, la nullité de la saisie. Ce serait ajouter à ses dispositions que de la déclarer. Il y aurait simplement lieu à faire supporter au second saisissant les frais frustratoires (2).

309. — La nullité de l'une des deux saisies jointes n'entraînerait pas la nullité de l'autre. Avant la jonction, il y avait deux poursuites, des intérêts distincts. La partie dont la saisie est valable doit reprendre ses poursuites à partir du dernier acte fait avant la jonction (3).

310. — L'art. 720 ne contient aucune disposition particulière sur le délai pour la transcription au greffe de la seconde saisie, lorsque la première a été transcrite dans le délai légal. Il ne serait donc pas possible d'annuler cette seconde saisie, parce que la transcription n'aurait pas eu lieu dans le délai fixé pour la transcription ordinaire (4).

311. — La nouvelle loi a apporté, il faut le reconnaître, de notables modifications au code de procédure. Mais pourtant, comme tous les travaux

(1) M. Carré, n° 2419. — M. Hautefeuille, p. 380.
(2) Thomine-Desmazures, t. 2, p. 270. — *Contrà*, M. Carré, n° 2425.
(3) M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 1342.
(4) Cour de cassation, *Journ. Pal.*, 1820. 1. 361.

de ce monde, elle a encore bien des points défectueux, elle a laissé subsister des dispositions qu'elle aurait dû corriger. Ainsi cet article, conforme en tout point à l'ancien art. 720, renferme des difficultés d'exécution auxquelles on n'a pas fait attention. Elles avaient été indiquées par un auteur dont l'ouvrage, malheureusement, suivant toutes les vraisemblances, n'était pas connu des membres de la commission.

M. Huet (1) s'exprime ainsi sur les dispositions de l'art. 720 : « Tout cela est facile lorsque les deux « saisies n'ont encore été suivies d'aucun acte de « poursuite, et lorsqu'elles sont portées devant le « même tribunal; mais la loi veut que si les deux « saisies ne sont pas au même état, il soit sursis « à la première; que la seconde soit poursuivie, « jusqu'à ce qu'elle se trouve au même degré, et « qu'alors les deux saisies soient réunies en une seule « poursuite, laquelle sera portée devant le tribunal « de la première saisie.

« Il se présentera des difficultés d'exécution qu'il « ne nous paraît pas possible de vaincre. On a re- « marqué que la jonction peut avoir lieu tant que « le cahier des charges n'a pas été déposé au greffe. « Or, avant ce dépôt, le saisissant a dû dénoncer « au débiteur le procès-verbal de saisie; lors de cette « dénonciation, il a dû indiquer le jour de la pre- « mière publication du cahier des charges; il a dû « rédiger et faire apposer le premier placard, con- « tenant la même énonciation; ce placard a dû être « notifié au saisi et aux créanciers inscrits; enfin,

(1) P. 221.

« le jour de la première publication de l'enchère a « dû être annoncé au public par la voie d'un jour- « nal.

« En cet état, s'il faut que le premier saisissant « laisse dormir sa saisie, pour s'emparer de la deux- « ième et l'amener au même degré que la pre- « mière, que deviendront les actes par lui faits sur « la première saisie? Ils resteront sans effet, puisque « la publication ne pourra plus se faire au jour in- « diqué, et qu'il faudra attendre que la deuxième « saisie ait été mise en état.

« En second lieu, s'il faut mettre la deuxième « saisie au même degré que la première ; c'est-à-dire « s'il faut que le premier placard ait été apposé et « notifié, avant que la jonction ne puisse être re- « quise, ces actes resteront encore sans effet, puis- « que la jonction une fois ordonnée, le placard uni- « quement relatif à la deuxième saisie sera incom- « plet, et qu'il en faudra un nouveau, comprenant « tous les biens portés aux deux saisies.

« Enfin on se demande comment un premier sai- « sissant peut aller devant un autre tribunal que ce- « lui devant lequel il plaide, pour y poursuivre, « sans titres ni pièces, une seconde saisie qui lui « est étrangère, la mettre au même degré que sa « propre saisie, et demander ensuite la jonction de « la loi ?

« L'embarras redouble, lorsque l'on voit que la « poursuite des deux saisies doit retourner, pour le « tout, devant le juge de la première saisie, en sorte « que le premier saisissant se trouve obligé de faire « vendre au même tribunal des biens situés dans

« différents arrondissements, et qu'il est contraint « d'employer en même temps et à la fois le ministère « d'huissiers de deux ressorts différents. Si même « la deuxième saisie avait été faite en conformité « des dispositions du § 2 de l'art. 2210 du code civil, « les deux saisies jointes pourraient se trouver com« prendre des biens situés dans trois arrondisse« ments ; que l'on juge alors de l'embarras du créan« cier poursuivant !

« La loi du 14 novembre 1808 qui permet au « créancier de saisir en même temps les biens de « son débiteur situés dans divers arrondissements, est « bien plus sage. Elle veut, en ce cas, que les pro« cédures relatives tant à la poursuite de saisie im« mobilière qu'à la distribution du prix, soient por« tées devant les *tribunaux respectifs de la situation* « *des biens*. Là il n'y a point de cumulation de pro« cédures, point d'entraves dans la marche, point « de *ventilation* ou autres incidents, pour la distri« bution.

« Le code ne se trouve plus en harmonie avec « cette loi ; les dispositions du code sont irréfléchies « et vraiment inexécutables : aussi les annales judi« ciaires ne mentionnent-elles aucun arrêt appli« cable à ce cas, par la raison sans doute qu'au« cun créancier n'a osé tenter une semblable procé« dure. »

« Art. 721. Faute par le premier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, conformément à l'article ci-dessus,

le second saisissant pourra, par un simple acte, demander la subrogation. »

SOMMAIRE.

312. L'art. 721 s'applique-t-il à tout créancier inscrit, ou seulement au second saisissant?
313. Tout créancier inscrit, une fois subrogé, peut faire passer outre à l'adjudication.
314. L'avoué qui demande la subrogation n'a pas besoin d'un pouvoir spécial.
315. La subrogation est demandée par un simple acte.
316. Le saisi qui n'a pas constitué avoué doit-il être appelé au jugement qui prononce la subrogation?
317. Le tribunal à qui la subrogation est demandée est-il tenu de l'accorder?

—

COMMENTAIRE.

312. — La première question que l'on s'adresse en lisant cet article, est celle de savoir si le droit de demander la subrogation appartient indifféremment à tout créancier inscrit, ou seulement au second saisissant.

Les termes employés par la loi semblent faire croire que le législateur n'a voulu accorder le droit de subrogation qu'au second saisissant. Il n'est question que de ce dernier dans l'article.

Pourtant plusieurs arrêts ont décidé qu'en rapprochant l'art. 721 de l'art. 722, on acquérait la conviction que le droit de demander la subrogation appartenait à tout créancier inscrit.

L'art. 722, en effet, est général et absolu; il ne dit pas que le seul poursuivant ait le pouvoir d'user de la faculté qu'il accorde. Il doit aussi être concilié avec la disposition qui fait profiter tous les créanciers inscrits du bénéfice de la poursuite. La subro-

gation est d'ailleurs de droit commun et doit appartenir à tout créancier inscrit, puisqu'il n'existe aucun article de loi qui l'en prive.

Enfin, comme la réunion des saisies n'a lieu que pour éviter des frais, il faut admettre tout créancier inscrit à la subrogation, puisqu'elle tend à économiser les frais, en ce qu'elle évite de recommencer une procédure dispendieuse (1).

313. — Il résulte évidemment de ce principe que tout créancier inscrit peut se faire subroger à la place du poursuivant qui, au moment de passer à l'adjudication, se désiste de l'expropriation forcée ou l'abandonne, et faire passer outre immédiatement à l'adjudication (2).

314.—L'avoué qui demande une subrogation n'a pas besoin d'un pouvoir spécial. L'art. 556 du code de procédure n'impose cette nécessité qu'à l'huissier qui veut saisir, et non à l'avoué qui doit poursuivre.

315. — L'art. 721 déclare que la demande en subrogation sera formée par un simple acte, ce qui exclut la nécessité d'un commandement préalable, car, lorsque la saisie a été dénoncée aux créanciers inscrits, ceux-ci peuvent tous se faire subroger dans la poursuite, parce qu'elle est devenue commune à tous (3).

316. — Le saisi, qui n'a pas constitué avoué,

---

(1) Arrêts des cours d'Aix, de Riom et de Rennes. — M. Chauveau, p. 140, n° 146. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 271. — M. Merlin, Add., t. 17, p. 452. — M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 371. — *Contrà*, M. Tarrible, *Répert.*, t. 12, p. 289.

(2) Cours de Paris, de Grenoble.—Cour de cassation.— M. Chauveau, p. 12.

(3) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 354.

doit-il être appelé au jugement qui prononce la subrogation? On ne voit pas quel intérêt légitime le saisi peut avoir à assister au jugement qui vide l'incident. La contestation se passe entre le poursuivant et celui qui demande la subrogation. Le législateur a dû penser ainsi, puisqu'il passe le saisi sous silence dans les art. 721 et 722. Quand il a voulu qu'il assistât aux autres actes de la saisie, il a eu soin d'imposer l'obligation aux intéressés de l'y appeler (1).

317. — Le tribunal, à qui on demande la subrogation, est-il tenu de l'accorder?

Les uns soutiennent que la faculté de demander la subrogation n'est accordée qu'au créancier second saisissant. C'est à lui, disent-ils, à voir s'il est de son intérêt de la solliciter. Mais une fois qu'il s'est décidé à la demander, le tribunal n'a pas le pouvoir de la lui refuser.

Quant à nous, nous ne croyons pas, avec M. Carré (2), que le libre arbitre est laissé aux magistrats, par cela seul que l'art. 721 se sert de ce mot *pourra;* car, à ne s'arrêter qu'aux termes de l'article, ce mot *pourra* ne peut être appliqué qu'au second saisissant. Mais nous arrivons à la même solution par l'application d'un autre principe. Le droit de se décider d'après les faits, de les apprécier, appartient aux tribunaux, quand la loi ne leur prescrit pas de rendre rigoureusement telle décision dans un cas donné. Eh bien! ici, la loi n'ordonne pas aux magistrats d'accepter la demande du créancier sollicitant la subrogation, ils

(1) Cour royale de Dijon. *Journ. Pal.*, 1828. 3. 366.—*Contrà*, M. Carré, n° 2429.
(2) T. 2, p. 641.

conservent donc la liberté de juger les faits et de décider suivant leur conscience.

« Art. 722. La subrogation pourra être également demandée s'il y a collusion, fraude ou négligence, sous la réserve, en cas de collusion ou fraude, des dommages-intérêts envers qui il appartiendra.

« Il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité, ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits. »

SOMMAIRE.

318. Tous les créanciers inscrits ont le droit de demander la subrogation.
319. Sur les faits de collusion, de fraude, de négligence, les tribunaux ont le droit d'appréciation.
320. L'art. 722 n'est pas limitatif, mais bien énonciatif.
321. Inutilité du second paragraphe de l'art. 722.
322. Le droit de subrogation doit à plus forte raison être accordé, lorsque la poursuite a été abandonnée.
323. La subrogation pourrait aussi bien être demandée par le créancier dont l'hypothèque frappe une portion indivise, que par celui dont l'inscription porte sur la totalité du bien saisi.
324. *Quid*, s'il existait une transaction entre le saisi et le poursuivant?
325. Si l'instance est pendante en appel sur la validité de la saisie, elle appartient à tous les créanciers.

COMMENTAIRE.

318. — Nous n'avons pas besoin de revenir sur la question traitée au précédent article. Ici aucune difficulté ne se présente sur le point de savoir si tous les créanciers inscrits ont le droit de demander la subrogation. Les termes de l'art. 722 sont généraux, absolus, et ne laissent aucun doute sur leur application.

319. — Sur les faits de collusion, de fraude, de négligence, les tribunaux ont le droit d'appréciation. Ils doivent apporter une grande prudence dans leur examen.

Nous ne devons pas chercher à indiquer les faits de fraude ou de collusion. Ils peuvent se présenter sous mille formes diverses. C'est aux magistrats de les découvrir. C'est à leur sagacité qu'il appartient de les saisir.

320. — L'art. 720 n'est pas limitatif, mais bien énonciatif. Ainsi la subrogation peut être demandée non seulement en cas de fraude, de collusion et de négligence, mais encore dans les cas où l'expropriation serait arrêtée par un fait particulier au poursuivant. Ainsi, qu'il y ait désistement volontaire de ce dernier ; que sa créance soit contestée ; qu'il soit désintéressé, il y a lieu dans tous ces cas d'accorder la subrogation (1).

321. — Nous ne concevons pas comment on a laissé passer, lors de la rédaction de la nouvelle loi, le second paragraphe de l'article, pris textuellement dans le code de procédure. Les auteurs avaient pourtant fait des observations judicieuses contre cette définition de la négligence répétée par la loi actuelle. Les commissions des deux chambres auraient bien dû nous délivrer de ce second paragraphe.

« On ne peut guère concevoir, avait dit M. Huet (2), « comment il est possible de demander utilement « la subrogation, lorsque le poursuivant *n'a pas rempli une formalité, ou n'a pas fait un acte de procédure*

(1) M. Armand Dalloz, v^is *Saisie immobilière*, n° 1354.

(2) P. 236.

« *dans les délais de la loi*, puisque ces formalités et ces « actes sont prescrits *à peine de nullité*. »

« Dès le moment où la formalité a été omise, ou « que l'acte n'a pas été fait dans le délai prescrit, la « nullité est acquise au saisi, personne ne peut plus « l'en priver.

« Le deuxième paragraphe devrait être supprimé; « et dans le fait il a échappé au législateur sans qu'il « ait réfléchi sur l'impossibilité réelle de le mettre à « exécution, puisqu'il ne savait se concilier ni avec « l'ensemble de la loi, ni avec les principes les plus « familiers de l'ordre judiciaire. »

322. — Le droit de subrogation doit être à plus forte raison accordé, lorsque la poursuite a été abandonnée. Cet abandon ne peut évidemment avoir lieu qu'au préjudice des autres créanciers à qui il est permis de continuer eux-mêmes les poursuites. Le poursuivant aurait beau offrir de les reprendre, il devrait être éconduit; car ses offres seraient tardives. Il y a droit acquis pour celui qui requiert la subrogation. Il faut, sur sa demande, faire application de l'art. 722 (1).

323. — La subrogation pourrait être demandée tout aussi bien par le créancier dont l'hypothèque frappe simplement une portion indivise, que par celui dont l'inscription porte sur la totalité du bien saisi. L'art. 722 ne distingue pas. Sa disposition générale ne doit être modifiée ni restreinte (2).

324. — Nous avons vu que tout créancier était admis à demander la subrogation dans les cas prévus

(1) Cour royale de Bourges. *Journ. Pal.*, 1828. 1. 386.
(2) Cour royale de Besançon. *Journ Pal.*, 1828. 3. 306.

par la loi. Mais cette faculté cesserait-elle, s'il existait une transaction passée entre le saisi et le poursuivant pour mettre fin à la poursuite?

Il est admis par une doctrine constante, passée en jurisprudence (1), qu'un créancier, quel que soit son rang dans l'ordre des hypothèques, a le droit de poursuivre l'expropriation. On ne peut pas se prévaloir contre lui du défaut d'intérêt, de ce qu'il n'obtiendra pas une collocation utile.

Il en est de même pour le droit de subrogation. Nous l'avons dit, à partir de la notification, la saisie immobilière appartient à tous les créanciers. Aucun traité, fait d'accord entre le saisi et le saisissant, ne leur enlèvera ce droit. La transaction, en principe général, aux termes de l'art. 2052 du code civil, n'a l'autorité de la chose jugée qu'entre les parties. Elle est donc comme non avenue pour tous les autres, pour tous ceux qui ont un droit acquis contre lequel la transaction ne peut rien.

325. — Il faut remarquer encore que si l'instance est pendante en appel sur la validité de la saisie, elle appartient à tous les créanciers, aussi bien que la saisie, suivant la règle *accessorium sequitur principale*. La demande en subrogation doit alors être portée en appel, car la juridiction supérieure est seule compétente pour la juger (2).

« Art. 723. La partie qui succombera sur

(1) Arrêts de cassation. *Journ. Pal.*, 1816. 2. 41. — 1818. 1. 113. — 1819. 3. 205. — 1821. 3. 385.

(2) Arrêt de la cour royale de Paris. — Arrêt de cassation. *Journ. Pal.*, 1821. 3. 385.

la demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens.

« Le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée, sera tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé sur son récépissé; il ne sera payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire. »

SOMMAIRE.

326. La partie qui succombera sur une demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens.
327. Le poursuivant est tenu de remettre au subrogé les pièces de la poursuite.
328. S'il opposait des difficultés à la remise des pièces, il ne pourrait y être contraint par corps.
329. L'avoué ne serait pas tenu de les remettre au subrogé.
330. Le subrogé est un vrai cessionnaire des poursuites.
331. Un créancier inscrit ne peut être subrogé à une poursuite en saisie immobilière, dont la nullité est demandée pour avoir été faite sans titre par le poursuivant.

—

COMMENTAIRE.

326. — Le premier paragraphe de l'art. 725 prévient un abus en déclarant que la partie qui succombera sur une demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens. Elle empêche qu'on les classe jamais parmi les frais privilégiés de poursuite (1).

327. — Il faut que le subrogé soit mis à même d'agir. Aussi le poursuivant est-il tenu de lui remettre les pièces de la poursuite. Celui-ci ne doit prudemment les remettre que sur un récépissé.

(1) Rapport de M. Pascalis, p. 49.

328. — S'il opposait quelque difficulté à la remise des pièces, il ne pourrait pas y être contraint par corps. La voie seule des dommages-intérêts serait ouverte au subrogé (1).

329. — L'avoué ne serait pas tenu de les remettre au subrogé. Comme il les tient de son client, il ne doit les donner qu'à ce dernier.

330. — Le subrogé est un vrai cessionnaire des poursuites. Il est aux lieu et place du poursuivant. Le saisi pourra donc lui opposer toutes les exceptions qu'il aurait pu opposer à celui-là, soit pour vices de forme, soit même pour vices du fond.

331. — Ainsi un créancier inscrit ne doit pas être subrogé à une poursuite en saisie immobilière dont la nullité est demandée pour avoir été faite sans titre par le poursuivant.

« Art. 724. Lorsqu'une saisie immobilière aura été rayée, le plus diligent des saisissants postérieurs pourra poursuivre sur sa saisie, encore qu'il ne se soit pas présenté le premier à la transcription. »

SOMMAIRE.

332. Quand la saisie est rayée, un autre créancier saisissant peut faire transcrire sa saisie.

333. Le tribunal qui prononce la nullité d'une saisie doit ordonner sa radiation.

COMMENTAIRE.

332. — Lorsqu'une saisie a été transcrite, aucune autre ne peut être admise à la transcription pour les

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 364.

mêmes objets. C'est là un principe dont nous avons donné plus haut l'explication.

Mais si, pour un motif ou pour un autre, la radiation de la saisie est effectuée, un autre créancier saisissant peut faire transcrire sa saisie. C'est ce dernier qui deviendra alors le poursuivant. C'est le plus diligent des créanciers qui sera préféré, sans qu'il soit besoin de consulter la date des saisies.

333. — Le tribunal qui prononce la nullité d'une saisie immobilière, doit en même temps ordonner qu'elle sera rayée des registres où elle est transcrite.

On pourrait dire contre cette décision que si la radiation de la saisie est une suite nécessaire de sa nullité, il n'est pas indispensable que cette radiation soit ordonnée. Mais cette argumentation n'est pas sérieuse. En effet, il doit en être ici comme en matière d'inscription d'hypothèque. Il ne suffit pas que l'inscription soit nulle pour la faire disparaître des registres du conservateur; il faut que la radiation soit consentie ou ordonnée (1). Il doit en être de même pour la saisie immobilière; car l'effet de sa transcription au bureau des hypothèques est de lui donner une publicité qu'exige l'intérêt des tiers, et sans laquelle cette saisie ne peut, en quelque sorte, exister (2).

« Art. 725. La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée, tant contre le saisissant que contre la partie

(1) Art. 2157 Cod. civ.

(2) M. Coffinières, note dans l'ouvrage de M. Chauveau, sur la *Saisie immobilière*, p. 228. — Arrêt de la cour de Riom, même ouvrage, p. 229.

saisie; elle sera formée aussi contre le créancier premier inscrit au domicile élu dans l'inscription.

« Si le saisi n'a pas constitué avoué durant la poursuite, le délai prescrit pour la comparution sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre son domicile et le lieu où siége le tribunal, sans que ce délai puisse être augmenté à l'égard de la partie qui serait domiciliée hors du territoire continental du royaume. »

« Art. 726. La demande en distraction contiendra l'énonciation des titres justificatifs qui seront déposés au greffe, et la copie de l'acte de dépôt. »

« Art. 727. Si la distraction demandée n'est que d'une partie des objets saisis, il sera passé outre, nonobstant cette demande, à l'adjudication du surplus des objets saisis. Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

« Si la distraction partielle est ordonnée, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges. »

« La demande en distraction est l'incident le plus important que puisse présenter la poursuite de saisie. Il met en question la propriété de l'immeuble en totalité ou en partie. Il serait à souhaiter qu'une pareille demande fût toujours présentée avant l'adjudication; le jugement qui interviendrait mettrait l'adjudicataire à

couvert des revendications que les tiers peuvent exercer, même après que le prix de l'adjudication a été payé et distribué aux créanciers. C'est un inconvénient auquel on aurait pu parer en forçant le propriétaire à revendiquer l'immeuble avant le jugement d'adjudication. On l'avait fait autrefois; on décidait que le *décret* purgeait la propriété; mais nous n'aurions pas pu vous proposer de renouveler ce principe sans violer le droit de propriété. Nous avons fait dépendre l'action du vendeur, créancier du prix, des diligences qu'il exerçait avant l'adjudication. Il n'avait qu'une action, qu'un titre de créancier; des conditions et des délais pouvaient être opposés à l'un et à l'autre. S'il les perdait, c'est toujours par sa faute ou à cause de sa négligence. Mais le propriétaire d'un immeuble irrégulièrement saisi sur un débiteur à qui il n'appartenait pas, n'a rien à faire, rien à suivre, rien à observer ou à considérer pour conserver sa propriété. Il ne peut la perdre que par son fait; une négligence ou une omission ne pourrait pas en tenir lieu. C'est un malheur sans doute pour l'adjudicataire, mais un malheur que rien ne saurait lui éviter. Le respect pour la propriété doit passer avant toute autre considération. Au surplus, le projet ne s'occupe pas de l'exercice de l'action en revendication après l'adjudication. Ce n'est pas là une distraction; ce n'est qu'un procès soumis à toutes les conditions des actions ordinaires. Au contraire, la distraction se lie par voie d'incident à la poursuite de la saisie immobilière, et, afin de ne pas la retarder, ou de ne la retarder que le moins possible, la loi doit la soumettre à toutes les conditions des procédures sommaires. En cela le projet ne diffère pas encore des art. 728 et 729 du code de procédure. Si nous vous proposons une légère addition à l'art. 728, c'est seulement pour exprimer qu'en cas de distraction partielle ordonnée par la justice, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges. Cette addition s'explique d'elle-même (1). »

(1) Rapport de M. Persil, p. 81.—Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 49.

SOMMAIRE.

COMMENTAIRE.

334. — La demande en distraction, comme le fait remarquer le rapport que nous venons de citer, est un incident très-grave. Il ne s'agit plus d'une question de procédure ou de l'économie des frais; mais bien d'une discussion de propriété, qu'il faut décider avant de continuer la saisie.

335.—Celui qui se prétend propriétaire d'un bien compris dans une saisie, demande au tribunal d'ordonner que ce bien soit *distrait* de la saisie, et que l'adjudication ne puisse pas s'en faire. Il faut qu'il

prouve son droit de propriété au moment de la poursuite (1).

336. — Il est prudent, dit M. Thomine-Desmazures (2), d'intervenir dans la procédure pour former la demande en distraction, parce qu'il vaut mieux prévenir le mal que d'en chercher le remède.

Mais si la demande en distraction n'est pas formée avant l'adjudication, quelle sera la position du véritable propriétaire du bien indûment adjugé? Quelle action aura-t-il pour se faire restituer sa propriété?

Puisque l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi, le propriétaire doit exercer contre le premier le droit de revendication. Ce n'est plus une demande en distraction proprement dite qu'il intente, car elle ne peut exister que durant la saisie; mais il revendique sa propriété que la saisie n'a pas pu lui faire perdre (3).

« Si celui qui a le droit de demander la nullité, dit « M. Pigeau, comme propriétaire de la rente saisie « sur un autre, ou la distraction de ce qui lui ap- « partient dans cette rente à titre de propriété, nue- « propriété ou usufruit, ne le fait pas, l'adjudica- « tion qui serait faite de la vente, sans parler de son « droit, ne lui préjudicierait pas, car elle ne purge « rien. L'adjudication définitive ne transmet à l'ad- « judicataire d'autres droits que ceux qu'avait le saisi. « Si donc ceux dont on vient de parler n'avaient pas

(1) MM. Bioche et Goujet, v[is] *Vente sur saisie-immobilière*, n° 500.

(2) T. 2, p. 278.

(3) M. Berriat-Saint-Prix, t. 2, p. 600.— M. Merlin, *Répert.*, v[is] *Saisie-immobilière*. — M. Pigeau, t. 2, 168, édit. 1835. Arrêts des cours royales de Toulouse et de Colmar. *Journ. Pal.*, 1824. 2. 395—1831. 1. 512.

« demandé la nullité ou la distraction avant la vente, « ils pourraient toujours le faire après. Mais s'ils ont « connaissance de la saisie avant la vente, il est pru- « dent de réclamer, pour éviter un adversaire de plus « qu'on aurait dans la personne de l'adjudicataire, « si l'on ne réclamait qu'après. »

337. — Mais cette demande en revendication, sera-t-elle dirigée uniquement contre l'adjudicataire? Oui; l'art. 725, qui veut que la demande en distraction soit formée contre le saisissant, le saisi et le créancier premier inscrit, n'est pas applicable à l'espèce. En effet, l'art. 725 ne s'applique qu'au cas où la demande est intentée avant l'adjudication. Après l'adjudication, tous ceux dont parle l'art. 725 n'ont plus aucun intérêt; l'adjudicataire, qui a seul recueilli tous les droits, a seul intérêt à contester le droit de propriété que réclame un tiers; c'est donc contre lui seul que l'action doit être dirigée (1).

338. — Les frais de la demande en distraction ne doivent pas être mis à la charge du demandeur, propriétaire de l'immeuble compris dans la saisie, et qu'il avait acquis antérieurement, sur le motif qu'il avait omis de faire opérer la mutation sur le rôle de la contribution foncière et qu'il avait ainsi occasionné l'erreur du saisissant.

En effet, le demandeur n'est pas responsable envers les créanciers du saisi. Aucune loi ne lui impose l'obligation de faire la mutation sur la matrice des rôles de l'immeuble qu'il a acquis. C'est aux créan-

(1) Voir les deux précédents arrêts.

ciers à s'informer de la valeur du patrimoine de leur débiteur avant de le faire saisir (1).

339. — Le saisissant et la partie saisie figurent dans l'instance formée sur la demande en distraction. Leur intérêt les appelle à surveiller une pareille prétention, à la combattre. Il faut que le tribunal connaisse leurs moyens de défense.

Quant aux créanciers, leur intérêt est aussi facile à saisir. Ils doivent être admis à présenter leurs observations. Mais il n'était pas nécessaire de les appeler tous. Ils sont représentés par le créancier premier inscrit. C'est à eux de s'entendre avec ce dernier, de le charger de présenter les arguments propres à faire triompher leur cause.

340. — Mais y aurait-il lieu à nullité, si l'on avait omis de mettre l'une de ces trois personnes en cause?

Les déchéances sont de droit étroit et ne peuvent être prononcées par le juge que lorsqu'elles sont écrites dans la loi. Tel est le principe proclamé par l'article 1030 du code de procédure. Or, la loi ne prononce nulle part la nullité de la demande en distraction dans laquelle on aurait omis de citer soit le saisissant, soit le saisi, soit le créancier premier inscrit. Ce serait donc à tort que la nullité serait déclarée par un tribunal. Il commettrait un excès de pouvoir (2).

341. — La décision serait absolument la même si, après avoir cité toutes ces personnes devant les

---

(1) Arrêt de la cour royale de Grenoble. *Journ. Pal.*, 1830. 1. 476.

(2) Arrêt de cassation. *Journ. Pal.*, 1835. 3. 101. — *Contrà*, arrêts des cours de Nismes et de Toulouse. *Journ. Pal.*, 1828. 3. 146. — 1830. 2. 199.

premiers juges, le demandeur en distraction omettait d'en citer une en appel. Il y aurait absolument la même raison de décider.

342. — La demande en distraction doit contenir l'énonciation des titres justificatifs qui seront déposés au greffe, et la copie de l'acte de dépôt. Cette disposition est tellement rigoureuse que si le dépôt de ces titres n'était pas fait, l'adjudication ne serait pas suspendue (1). Dans ce cas, il n'y aurait pas de motif pour prononcer la suspension, car il n'existerait pas la moindre présomption de droit à la propriété.

343. — M. Thomine-Desmazures (2) pense avec raison qu'il est plus sage pour les parties intéressées de discuter de suite la demande au fond que de la faire rejeter comme irrégulièrement formée. Car il pourrait y avoir toujours pour elles un avenir embarrassant, puisque le réclamant ne serait pas déchu du droit de former de nouveau sa demande.

344. — L'effet de la demande en distraction est de suspendre l'adjudication, qui désormais n'aura lieu qu'autant qu'il sera intervenu un jugement définitif passé en force de chose jugée (3).

Néanmoins l'usage est que l'on passe à l'adjudication aussitôt après le jugement, si la partie condamnée ne justifie pas qu'elle ait interjeté appel (4).

345. — L'art. 727 veut que si la demande en dis-

(1) Arrêt de la cour de Paris. *Journ. Pal.*, 1812. 3. 122.

(2) T. 2, p. 280.

(3) MM. Bioche et Goujet, *Dictionnaire de procédure*, v[is] *Vente sur saisie immobilière*, n° 508.

(4) M. Carré, n° 2466.

traction ne porte que sur une partie des objets saisis, il soit passé outre, nonobstant cette demande, à l'adjudication du surplus des objets saisis. Il accorde pourtant aux juges le pouvoir d'ordonner, sur la réclamation des parties intéressées, le sursis pour le tout.

346. — Le droit de prononcer d'office le sursis est nettement refusé aux tribunaux. Ils ne peuvent l'ordonner que s'il y a eu demande préalable des parties. Mais ils ne sont pas non plus forcés de l'accorder, quand les parties le réclament. C'est à eux d'examiner si l'intérêt de l'affaire ne s'oppose pas à une pareille concession.

347. — Une fois la distraction ordonnée, le poursuivant est admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges. — Il est juste aussi de constater les droits réels que des tiers, depuis la confection de ce cahier, auraient prouvé avoir sur l'immeuble, tels qu'un usufruit, une servitude. Si le poursuivant ne fait pas cette constatation, le tribunal doit l'ordonner.

«Art. 728. Les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure qui précède la publication du cahier des charges, devront être proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication.

«S'ils sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et les délais pour accomplir les actes suivants courront à dater du jugement ou arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité.

« S'ils sont rejetés, il sera donné acte par le même jugement de la lecture et publication du cahier des charges, conformément à l'art. 695.»

«Art. 729. Les moyens de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges, seront proposés, sous la même peine de déchéance, au plus tard, trois jours avant l'adjudication.

«Au jour fixé pour l'adjudication, et immédiatement avant l'ouverture des enchères, il sera statué sur les moyens de nullité.

«S'ils sont admis, le tribunal annulera la poursuite, à partir du jugement de publication, en autorisera la reprise à partir de ce jugement, et fixera de nouveau le jour de l'adjudication.

«S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication. »

«Le projet de loi trace, comme le code de procédure, les règles relatives aux nullités opposées à la saisie immobilière. Il ne contient de changements que ceux qui résultent de l'adoption du nouveau système. Nous-mêmes nous vous proposons des amendements qui nous paraissent, non pas modifier, au moins sensiblement, mais exprimer avec plus de clarté la pensée du projet (1).

Il faut d'abord diviser la procédure de saisie immobilière en deux phases. La première contient tout ce qui précède le jugement de publication du cahier des charges ; la seconde, la procédure faite depuis cette époque jusqu'au jugement d'adjudication. Les nullités qui concernent la première partie doivent être proposées trois jours au plus tard avant la publication. Le projet exigeait huit jours. Nous avons cru pouvoir, sans inconvénient, les ré-

(1) Rapport de M. Persil, p. 83.

duire à trois. La peine en cas d'omission sera la même, la déchéance du droit de proposer les nullités; elle sera prononcée par le jugement qui doit ordonner la lecture et publication du cahier des charges. Si les nullités sont repoussées, il n'y aura qu'un jugement, ce qui réduira les frais de la poursuite.

« Nous vous proposons de suivre la même voie pour les nullités postérieures à la publication de l'enchère. Elles devront être proposées, à peine de déchéance, trois jours avant l'adjudication, et il y sera statué avant cette adjudication et autant que possible par le jugement même qui la consacrera. Un des plus grands embarras de la procédure actuelle résulte des délais et des lenteurs considérables qu'entraînent les diverses demandes en nullité, tant contre les actes antérieurs à l'adjudication préparatoire que contre ceux qui suivent. Le droit d'appel vient encore compliquer et retarder ces embarrassantes procédures. On avait voulu y porter remède par le décret du 2 février 1811, mais personne n'oserait assurer que le but ait été atteint. Ce n'est qu'en simplifiant la marche de la saisie, comme l'a fait le projet, qu'on a pu conserver l'espoir de réduire sensiblement les embarras attachés aux incidents. Suivant la proposition qui vous est faite, tout ce qui regarde la procédure antérieure à la publication, est irrévocablement jugé avant cette publication. L'appel lui-même est épuisé dans de si courts délais, et il peut avoir lieu dans des cas si rares, qu'il ne retarderait guère la publication; pour les procédures postérieures, ce sera encore plus expéditif et néanmoins aussi rassurant, ainsi que vous pourrez en juger (1). »

SOMMAIRE.

348. Les moyens de nullité doivent être proposés avant toute discussion au fond.

349. Doivent-ils être proposés cumulativement?

350. Distinction entre les nullités établies contre la procédure qui précède la publication du cahier des charges, et celles qui sont dirigées contre la procédure postérieure à cette publication.

351. Les déchéances ne sont encourues que si les parties intéressées ont connu légalement la saisie.

352. Comment sont proposés les moyens de nullité.

(1) Voir le rapport de M. Pascalis, p. 50.

COMMENTAIRE.

348. — Les moyens de nullité doivent être proposés avant toute discussion du fond.

L'art. 173 du code de procédure civile veut que toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure soit couverte, si elle n'a été proposée avant toute défense ou exécution autre que les exceptions d'incompétence.

La disposition de cet article est générale et s'applique à toutes les instances. Comme aucune exception ne se trouve au titre des saisies immobilières, le principe doit aussi s'appliquer à tous les actes de cette procédure (1).

349. — Les moyens de nullité doivent-ils être proposés cumulativement? Autant que possible, il faut les proposer ensemble, et si on les avait tous connus avant la demande, on serait blâmable de

(1) Arrêt de la cour royale de Montpellier. *Journ. Pal.*, 1824. 2. 82. — Arrêts de la Cour de cassation. 1827. 3. 406.—1838. 2. 384.—*Contrà*, arrêt de la cour royale de Metz. *Journ. Pal.*, 1819. 2. 194.

ne pas les avoir tous dénoncés en même temps. Mais nous ne voyons pas quelle peine pourrait frapper ceux qui se seraient rendus coupables de cette omission. La loi ne s'occupe pas de cette difficutlé. Elle ne pouvait pas raisonnablement le faire, car il peut arriver que celui qui poursuit la nullité n'ait connu d'abord qu'un moyen, quand réellement il en existait plusieurs. Plus tard, dans les délais légaux, il connaîtra ceux qu'il avait jusque-là ignorés. Il était impossible de lui défendre de les invoquer parce qu'il n'aurait cherché d'abord à n'en faire prévaloir qu'un seul. Une seule barrière a été mise à la faculté de demander la nullité, c'est celle du temps. Si on s'en sert dans le délai fixé, peu importe que les moyens soient proposés cumulativement ou successivement. La loi, à cet égard, ne contient aucune prescription (1).

350. — Comme la procédure est divisée en deux parties, comme la publication du cahier des charges remplit l'office de l'adjudication préparatoire, le projet a établi une distinction entre les nullités qui sont proposées contre la procédure qui précède cette publication et celles qui sont proposées contre la procédure postérieure à cette publication.

Les déchéances que proposent les art. 728 et 729, sont de rigueur. Elles ont pour objet de mettre le tribunal à même de statuer assez à temps, pour que la publication et l'adjudication ne soient pas remises (2).

351. —Au reste, les déchéances ne sont encourues

(1) *Contrà*, arrêt de la cour royale de Bourges. — MM. Bioche et Goujet, v[is] *Vente sur saisie immobilière*, n° 522.

(2) Rapport de M. Pascalis, p. 50.

que si les parties intéressées ont connu légalement la saisie. Si elles n'ont pas reçu la sommation prescrite par les art. 691 et 692, il n'est pas possible de leur imputer d'avoir négligé de faire valoir des moyens de nullité trois jours avant la publication du cahier des charges dont elles n'ont pas connu l'existence.

352.—Comment doivent être proposés les moyens de nullité? On pensait avant la nouvelle loi qu'il y avait lieu d'appliquer ici la règle générale posée par l'art. 337 du code de procédure civile, qui veut que toutes les demandes incidentes soient formées par un simple acte contenant les moyens et les conclusions. Les articles relatifs aux nullités de la procédure sur saisie immobilière, disait-on, ne prescrivent aucune forme particulière: il faut alors se référer aux dispositions générales de l'art. 337. Maintenant, en présence de l'art. 718, la difficulté n'existe plus: on a compris qu'il était nécessaire de présenter à l'avance des moyens qui tendent à faire annuler une procédure sur saisie immobilière. Il est en effet du plus grand intérêt pour celui qui a poursuivi la saisie de connaître les nullités qu'on oppose contre sa procédure, d'être mis à même de combattre les moyens dirigés contre lui, enfin de n'être pas surpris. La disposition de l'art. 718 qui ménage les intérêts du saisissant, qui ne gêne pas la rapidité qui doit être imprimée à la procédure sur saisie, était d'autant plus urgente que l'on avait été jusqu'à soutenir et à faire admettre par des cours royales (1) que des conclusions écrites déposées à l'audience suffisaient pour

(1) MM. Bioche et Goujet, n° 535.

engager une demande en nullité. On était même allé plus loin, une fois que l'on se mettait à poser des exceptions, on avait décidé que des conclusions verbales seraient suffisantes (1).

Une cour royale pourtant avait proscrit le système que plusieurs autres avaient adopté. La cour de Riom n'avait pas voulu que de simples conclusions écrites, non signifiées, simplement déposées à l'audience, pussent suffire pour engager l'instance sur la demande en nullité (2).

353. — Le jugement qui statuera sur les moyens de nullité proposés contre la procédure qui précède la publication du cahier des charges, pourra être soumis à l'appel (3).

Il y avait un très-grand intérêt à permettre l'appel contre ce jugement. En effet, presque toutes les formalités essentielles sont antérieures à la publication du cahier des charges. N'y eût-il de reste que la grande question de savoir si le saisissant est réellement créancier, si le titre qu'il produit lui confère le droit de saisir, il était très-important de laisser, pour une pareille difficulté, les deux degrés de juridiction.

354. — L'appel du jugement qui statuera sur les moyens de nullité sera suspensif. S'il n'en était pas ainsi, l'appel laisserait une grande incertitude, qui tournerait nécessairement au détriment du saisi et de ses créanciers, en écartant les adjudicataires. Cette raison nous paraît décisive et nous dispense de nous

(1) Arrêt de la cour royale de Toulouse. *Journ. Pal.*, 1828. 3. 535.
(2) MM. Bioche et Goujet, *loc. cit.*
(3) Voir l'art. 730.

appuyer sur tous les arguments accessoires que l'on fait ordinairement valoir (1).

355. — L'art. 728 a tranché une bien grande difficulté, sur laquelle la jurisprudence avait longtemps varié. Il décide souverainement que, si les moyens de nullité sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et que les délais pour accomplir les actes suivants courront à dater du jugement ou arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité.

356. — Si la demande en nullité est rejetée, il doit être donné acte, par le même jugement, de la lecture et publication du cahier des charges, conformément à l'art. 695. Cette disposition a pour but d'éviter des frais et des lenteurs.

357. — Quand on a laissé passer le délai fixé par l'art. 728 sans proposer ses moyens de nullité, la procédure qui a précédé la publication du cahier des charges devient inattaquable. C'est là, nous l'avons déjà fait remarquer, la procédure la plus importante de toute la saisie immobilière.

Mais cette règle générale ne peut-elle pas recevoir une exception? Ainsi, que le poursuivant se rende adjudicataire, ne sera-t-il pas permis de lui opposer la nullité de son titre, malgré les termes impératifs de l'art. 728?

On fait remarquer que la disposition qui fixe un délai pour la présentation des moyens de nullité, n'a été créée que dans l'intérêt des tiers adjudica-

(1) Voir M. Armand Dalloz, v^is *Saisie immobilière*, n° 1556. — M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 368.

taires. Ceux-ci en effet, ajoute-t-on, n'ont pu connaître les vices du titre ni de la procédure; et il serait injuste de leur enlever le bénéfice de l'adjudication en raison de nullités qui existaient avant l'adjudication et qu'on aurait pu et dû dès-lors leur faire connaître avant l'adjudication. Mais ce motif, de toute équité à l'égard des tiers adjudicataires, n'existe plus quand l'adjudication a été prononcée au profit du poursuivant lui-même. Celui-ci ne peut se plaindre que l'on annulle entre ses mains une adjudication qu'il avait fait prononcer en vertu d'un titre dont les vices et la nullité lui étaient connus. La Cour de cassation (1) a adopté cette doctrine.

Elle a ajouté à celui que nous venons de rapporter un motif qui nous paraît décisif.

« Considérant que l'art. 728 (2) doit être concilié « avec les principes généraux du droit, et notam-« ment avec l'art. 1382 du code civil; que le pour-« suivant est passible de dommages-intérêts envers « l'exproprié dont il a mis en vente les propriétés « alors qu'il n'était pas son créancier et n'était pas « porteur d'un titre légitime; que, par suite, il est « tenu de le remettre en possession des propriétés, « lorsqu'il s'en est lui-même rendu adjudicataire; « qu'en pareil cas, la demande en nullité de la pro-« cédure doit être accueillie, puisqu'elle ne porte « aucun préjudice aux tiers, qui n'ont aucun droit « acquis, et que cette demande n'est, à vrai dire, « que l'exercice de l'action en réparation qui appar-

(1) *Journ. Pal.*, 1839. 1. 527.
(2) L'ancien art. 733.

« tient à celui qui a été mal à propos exproprié ; « qu'une marche contraire causerait préjudice à tou- « tes les parties, en les engageant dans un nouveau « procès et en consommant un dommage qu'on doit « prévoir tant qu'on peut le faire sans porter atteinte « ni aux droits ni aux intérêts des tiers. »

La Cour de cassation a eu à se prononcer une seconde fois sur cette question, et elle lui a donné la même solution (1). Ainsi elle a décidé que le saisi pouvait proposer, contre le poursuivant devenu adjudicataire, la nullité de l'adjudication, fondée notamment sur l'exception de paiement. Elle le décidait ainsi, avant la nouvelle loi, quand bien même le paiement n'aurait eu lieu entre les mains du poursuivant *qu'entre l'adjudication préparatoire prononcée à son profit et l'adjudication définitive.* Il faudrait aujourd'hui rendre la même sentence, lors même que le saisi aurait soldé sa dette entre la publication du cahier des charges et l'adjudication.

Il est juste pourtant de faire remarquer ici qu'un magistrat distingué, M. l'avocat-général Tarbé, avait donné des conclusions contraires à l'arrêt. « Il « soutenait, dit le *Journal du Palais* (2) que la dis- « tinction introduite par l'arrêt attaqué entre le pour- « suivant et les tiers adjudicataires n'était pas ad- « missible. »

358. — La procédure qui suit la publication du cahier des charges est loin d'être aussi importante et de présenter d'aussi nombreuses difficultés d'exécution que celle qui la précède.

(1) *Journ. Pal.*, 1839. 1. 558.
(2) *Loc. cit.*

Les nullités qui concernent cette dernière procédure doivent être proposées, sous la peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'adjudication.

Cette procédure consiste dans l'insertion aux journaux de l'extrait signé par l'avoué du poursuivant, dans les placards et affiches. Elle est bien simple et offre bien moins d'incidents que celle qui est antérieure à la publication du cahier des charges. On comprend aisément que le législateur y ait attaché moins d'importance, et qu'il ait prohibé l'appel contre les jugements qui ont statué sur ces nullités.

359. — La marche à suivre pour faire prononcer la nullité de cette dernière partie de la procédure est bien simplifiée par la nouvelle loi.

C'est au jour fixé pour l'adjudication et avant l'ouverture des enchères, qu'il sera statué sur les moyens de nullité.

360. — Si les moyens de nullité sont admis, l'annulation remontera au jugement de publication. La reprise de la poursuite sera autorisée à partir de ce jugement, et le tribunal fixera de nouveau le jour de l'adjudication.

Si les moyens sont rejetés, il doit être passé outre aux enchères et à l'adjudication.

« Art. 730. Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel, 1° les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude; 2° ceux qui, sans statuer

sur des incidents, donneront acte de la publication du cahier des charges ou prononceront l'adjudication, soit avant, soit après surenchère; 3° ceux qui statueront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges. »

« La commission a étendu la prohibition de l'appel aux demandes en subrogation de poursuites qui intéressent plus les officiers ministériels que les parties, aux jugements qui donnent simplement acte de la publication ou prononcent l'adjudication. Ces actes ne sont pas, à proprement parler, de juridiction contentieuse, et voilà pourquoi il n'y avait nulle raison de les soumettre à la cour royale. Enfin, nous vous proposons d'interdire l'appel des jugements qui statuent sur des nullités relatives aux procédures postérieures à la publication du cahier d'enchères. Nous reviendrons tout à l'heure sur cette proposition fort grave. Nous avons besoin auparavant de compléter notre pensée, en disant que tous les autres jugements seront susceptibles d'appel. L'appel est de droit commun, il existe pour tous les cas pour lesquels la loi ne l'a pas interdit (1).

« Maintenant revenons aux jugements qui auront statué sur les nullités postérieures à la publication du cahier des charges. Votre commission vous propose de décider qu'ils ne seront pas susceptibles d'appel non plus que les jugements d'adjudication sur surenchères. Les motifs sont ceux-ci :

« Ce qui, dans l'état actuel des choses, augmente considérablement les frais et prolonge outre mesure la durée des procédures de saisie immobilière, c'est le droit accordé au saisi d'interjeter appel de tous les jugements, de celui qui prononce sur les nullités postérieures à l'adjudication préparatoire, comme du jugement d'adjudication définitive lui-même. Il résulte de là un

(1) Rapport de M. Persil, p. 85. — Voir aussi le rapport de M. Pascalis, p. 51.

inconvénient encore plus dangereux que l'augmentation des frais et la prolongation de la procédure; on éloigne les adjudicataires sérieux et de bonne foi qui, ne voulant pas faire dépendre leurs acquisitions d'un procès plus ou moins fatigant en appel, préfèrent s'abstenir des acquisitions judiciaires.

« C'est principalement cette considération qui a amené votre commission à examiner s'il ne conviendrait pas, ainsi que le propose le gouvernement, d'interdire l'appel des jugements qui statuent sur les nullités postérieures à la publication du cahier d'enchères. Elle ne s'est pas dissimulé que ce serait restreindre un droit presque naturel que d'interdire l'appel dans ce cas particulier. Il suffit qu'il y ait contestation, procès sur un intérêt supérieur à celui que la loi a donné pour limite au dernier ressort, pour que les parties puissent réclamer une nouvelle appréciation de leurs différends. Néanmoins il ne peut pas être interdit au législateur de se rendre compte de l'objet de la contestation et d'en graduer les conditions d'examen suivant sa véritable importance. Ainsi, que l'appel soit réservé pour les jugements des nullités antérieures à la publication du cahier d'enchères, cela se comprend. Tout peut encore être soumis à l'appréciation du juge ; le titre et sa forme exécutoire, les formalités du commandement et de la saisie, la dénonciation, la transcription, la sommation au saisi et aux créanciers, les conditions de l'enchère, tout cela embrasse à la fois et le fond du droit et la forme. Mais, après la publication du cahier des charges, il ne reste à apprécier qu'une seule chose, la publicité donnée à la vente. C'est beaucoup sans doute, l'intérêt du saisi et des créanciers exige que rien ne soit négligé. A cet effet, la loi prescrit une insertion dans le journal judiciaire et une apposition d'affiches aux lieux désignés par elle. Les nullités, à cette période de la procédure, ne peuvent porter que sur ces formalités. On l'on prétendra qu'elles n'ont pas été observées, ou que l'insertion et l'affiche n'ont pas été faites dans les délais, dans les lieux, dans les formes fixés par la loi. Quand le tribunal de première instance aura prononcé, il ne restera vraisemblablement pas de sujet sérieux de plainte. Dans sa composition comme dans son expérience et ses lumières, se trouveront nécessairement toutes les garanties que la loi doit aux justiciables. Si, ce qu'on ne peut supposer, il se rencontrait un tribunal qui vînt à déci-

der qu'il ne fallait pas d'insertion ou d'affiches, ou que l'une et l'autre avaient été faites sans qu'on fût obligé d'en rapporter la preuve légale, la partie lésée ne serait pas désarmée : il y aurait violation de la loi, et, par conséquent, droit de se pourvoir en cassation. La privation de l'appel ne porterait donc, en réalité, que sur le mode de publicité, la manière dont l'insertion aurait eu lieu, des affiches apposées. Or, il y a, dans le premier degré de juridiction, en impartialité, en lumières, en amour de la justice et de la vérité, tout ce qu'il faut pour rassurer tous les intérêts. Le préjudice, dans tous les cas, se réduirait à rien, puisque, s'il était possible qu'on eût à se plaindre de la manière dont la publicité aurait été donnée, et qu'elle eût ainsi empêché le concours des enchérisseurs et diminué le prix, rien ne serait plus facile que d'y revenir en rallumant la concurrence par une surenchère à son tour légalement rendue publique. Ces considérations, jointes à la nécessité de faire cesser les embarras, les lenteurs et les frais, ainsi que les dégoûts d'un appel presque toujours réclamé par une partie saisie, inconsolable de perdre sa propriété, ont déterminé votre commission à vous demander d'approuver la proposition du gouvernement dont elle vous présente une rédaction qui lui a paru plus claire. »

SOMMAIRE.

361. L'exception que porte l'art. 730 pour les cas de collusion ou de fraude a été introduite par la chambre des députés.

362. Oubli fâcheux de la disposition qui dans le projet du gouvernement prohibait l'opposition au jugement par défaut.

COMMENTAIRE.

361. — L'exception que porte l'art. 730 pour les cas de collusion ou de fraude, ne se trouvait pas dans le projet de la chambre des pairs. C'est la chambre des députés qui l'a introduite avec raison sur la demande de l'honorable M. Thil (1). En effet, quand

(1) *Moniteur*, 15 janvier 1841.

un jugement déclare que le saisissant s'est rendu coupable de collusion ou de fraude, ce jugement attaque son honneur, sa loyauté. Il est juste, alors, de laisser à celui qui est frappé par ce jugement la ressource de se présenter devant la juridiction supérieure, pour faire valoir tous les moyens propres à établir sa bonne foi.

362. — La remarque, juste en elle-même, faite par M. Thil, a amené un oubli de rédaction qui pourra embarrasser les magistrats.

Le premier paragraphe de l'article dans les projets du gouvernement et de la commission de la chambre des pairs, portait *qu'aucun jugement par défaut, en matière de saisie immobilière, ne serait susceptible d'opposition.*

La commission de la chambre des députés avait textuellement adopté ce paragraphe. Le rapport de M. Pascalis (1) motivait ainsi cette disposition : « La « faculté d'opposition est d'abord interdite ; dans « tous les incidents, en effet, le jugement est rendu « contre le *saisi*, le *saisissant*, ou contre des tiers qui « jusque-là n'étaient pas parties dans la poursuite. « Quant au saisi, il est averti par la dénonciation « de la saisie et par la procédure entière dirigée con- « tre lui. Comment serait-il censé ignorer la déci- « sion rendue sur l'incident qu'il aura provoqué? « Le saisissant est partie non moins nécessaire ; la « part la plus active lui appartient dans la procé- « dure ; par son avoué, il est présent à tous les actes ; « rien ne peut donc se faire à son insu. En ce qui

(1) P. 51.

« concerne les tiers, qui forment une demande en « distraction ou en subrogation, leur rôle est celui de « demandeurs, dans ces incidents, et prévient ainsi « toute surprise à leur égard ; aucun intérêt ne souf« frira donc d'un principe appliqué déjà à une partie « des jugements rendus en matière de saisie immo« bilière, et que le projet ne fait que généraliser. »

Lors de la discussion à la chambre des députés, aucune observation ne fut présentée sur ce premier paragraphe (1).

Ce n'est que sur le second que M. Thil fit l'observation rappelée plus haut, et qu'il demanda le renvoi de tout l'article à la commission.

Le lendemain M. Pascalis rendit compte à la chambre du travail de la commission. Celle-ci avait-elle voulu faire disparaître le premier paragraphe qui n'avait pas été attaqué la veille? Nullement. Pour s'en convaincre, il suffit de lire les observations du président de la chambre (2), lorsqu'il eut donné lecture de la nouvelle rédaction présentée par la commission, qui est celle de l'art. 730.

« La nouvelle rédaction, disait M. le président, « est absolument conforme à l'ancienne, à la seule « différence des jugements en matière de subrogation « qui sont susceptibles d'appel, lorsqu'il y a collusion « ou fraude. »

Pourtant le premier paragraphe ne se retrouve plus dans la loi. Il a été oublié dans les colonnes du *Moniteur*.

---

(1) *Moniteur*, 15 janvier 1841.
(2) *Moniteur*, 15 janvier 1841.

La chambre des pairs n'a pas fait attention à cet oubli et l'art. 730 a passé tel qu'il est maintenant, avec son premier paragraphe de moins, paragraphe que personne n'avait attaqué.

Que feront maintenant les magistrats, en présence du silence de la loi? Selon nous, ils doivent consulter la volonté certaine, avérée du législateur, et s'y conformer. Si l'opposition contre les jugements par défaut n'est pas textuellement interdite, en matière de saisie immobilière, il est certain que c'est par suite d'une omission que nous n'attribuons à personne, mais qui enfin a existé.

Il nous semble que les tribunaux devront être plus disposés à se conformer à cette doctrine, quand connaissant la réalité des faits, ils se rappelleront d'ailleurs que déjà la jurisprudence, antérieurement à la nouvelle loi, n'avait pas bien été fixée sur cette question; que si certaines cours déclaraient que le décret du 2 février 1811, prohibitif de l'opposition, n'était relatif qu'à la demande en nullité des procédures postérieures à l'adjudication préparatoire, certaines autres (1) jugeaient que la procédure était toujours censée faite contradictoirement, et que le débiteur exproprié n'était pas recevable à former opposition à un jugement par défaut qui statue sur des nullités proposées.

Du reste, leur conviction ne doit plus hésiter en présence de l'art. 731 qui déclare que les arrêts par défaut ne sont pas susceptibles d'opposition. N'y a-t-il

(1) Arrêt de la cour royale de Montpellier. M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 1599.

pas même raison de décider pour les jugements. Ce ne peut être que par une erreur de copiste que la loi ne le déclare pas.

« Art. 731. L'appel de tous autres jugements sera considéré comme non avenu, s'il est interjeté après les dix jours à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y a point d'avoué, à compter de la signification à personne ou au domicile, soit réel, soit élu.

« Ce délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'article 725, dans le cas où le jugement aura été rendu sur une demande en distraction.

« Dans les cas où il y aura lieu à l'appel, la cour royale statuera dans la quinzaine. Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition. »

« Art. 732. L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, et, s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé; il sera notifié en même temps au greffier du tribunal et visé par lui. La partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance. L'acte d'appel énoncera les griefs: le tout à peine de nullité. »

SOMMAIRE.

363. Un délai uniforme remplace, pour l'appel, les délais divers que fixait le code de procédure.

364. Le délai des distances n'est plus accordé que pour les appels des jugements de distraction.
365. L'appel n'est interjeté que par ceux qui ont été parties au jugement.
366. L'appel n'est plus recevable s'il y a acquiescement au jugement de première instance.
367. L'appel est suspensif.
368. La cour royale doit statuer dans la quinzaine.
369. La signification de l'appel est faite au domicile de l'avoué, et, s'il n'y en a pas, au domicile réel ou élu de l'intimé.
370. L'appel est en même temps notifié au greffier du tribunal et visé par lui.
371. La partie saisie ne peut, sur l'appel, proposer d'autres moyens que ceux qui auront été présentés en première instance.
372. Le saisi aura-t-il le droit de se prévaloir en appel des moyens de nullité proposés d'office au tribunal par le ministère public ?
373. Toutes les formalités prescrites par l'art. 732 doivent être exécutées à peine de nullité.

COMMENTAIRE.

363. — La loi nouvelle remplace par un délai uniforme de dix jours les délais divers que fixait le code de procédure (1). Nous pensons que cette disposition est sage et évitera beaucoup de difficultés. Elle étouffera tous les incidents que pouvait faire naître la diversité des délais.

364.—Le délai des distances ne sera plus accordé que pour les appels des jugements de distraction. L'art. 725 exigeait cette concession.

365. —L'appel ne peut être évidemment interjeté que par ceux qui ont été parties au jugement, et contre ceux qui ont figuré en première instance.

Ceux qui auraient été régulièrement cités seraient seuls admis à se plaindre de ce que toutes les parties n'auraient pas été appelées devant la cour. Les intérêts de toutes ces personnes sont distincts.

---

(1) Voir les anciens art. 723, 730, 734, 736.

366. — L'appel ne sera plus recevable, s'il y a eu acquiescement au jugement de première instance. Il serait impossible au saisi qui a plaidé sur le fond sans faire des réserves, d'appeler du jugement qui a déclaré la saisie valable en la forme.

367. — Nous avons déjà vu que l'appel était suspensif. Mais en serait-il de même, s'il était évident que l'appel est non recevable, soit parce qu'il n'a pas été interjeté dans le délai légal, soit parce qu'il n'a pas été régulièrement signifié?

Oui, sans aucun doute, à notre avis. L'art. 457 du codede procédure pose un principe général, à savoir que l'appel est suspensif si le jugement ne prononce pas l'exécution provisoire dans les cas où elle est autorisée. Les juges de première instance sont incompétents pour statuer sur le mérite de l'appel. Ce pouvoir appartient exclusivement à la cour royale. C'est celle-ci qui par l'appel est saisie de toutes les difficultés que fait naître l'affaire, soit des difficultés de fond, soit des difficultés de forme. Lorsqu'il y a un acte d'appel, les juges de première instance doivent s'arrêter, ils n'ont pas la puissance d'apprécier son mérite et de passer outre s'ils ne le jugent pas recevable (1).

368. — Dans les cas où il n'y a lieu à l'appel, la cour royale statuera dans la quinzaine.

Mais ce délai ne court qu'à dater du jour de la signification du jugement, soit que le jugement ait admis ou rejeté les nullités, soit qu'il ait statué sur des nullités tirées du fond ou de la forme. Il n'y a

(1) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1818. 2. 463. — 1829. 1. 334. — *Contrà.* Arrêt de la cour royale de Riom. *Journ. Pal.*, 1828. 1. 107.

aucune différence à établir, puisque la loi ne fait aucune distinction à cet égard (1).

369. — L'art. 732 lève une difficulté qui avait divisé bien des auteurs. Il s'explique positivement sur le lieu où doit être faite la signification de l'appel. C'est au domicile de l'avoué que l'appel est signifié, et ce n'est que dans le cas où il n'y a pas d'avoué que la signification se fait au domicile réel ou élu de l'intimé. Aucun doute ne saurait exister maintenant sur la volonté du législateur. Elle est formellement exprimée.

370. — L'appel est en même temps notifié au greffier du tribunal et visé par lui. Cette notification est prescrite pour que le tribunal qui a statué en première instance soit averti, et qu'il ne donne pas suite à la saisie, jusqu'à ce que la cour royale ait apprécié l'appel.

371. — Aujourd'hui l'art. 732 décide souverainement que la partie saisie ne pourra sur l'appel proposer des moyens autres que ceux qui auraient été présentés en première instance.

Le silence gardé par le code de procédure sur ce point important avait donné lieu à un grand nombre de procès. Des cours royales s'étaient prononcées pour le système adopté par la nouvelle loi. La Cour de cassation l'avait consacré par plusieurs arrêts (2). On peut dire que la jurisprudence était fixée. L'art. 732 n'a fait que donner la force législative à une solution presque unanimement reçue.

372. — Mais le saisi aura-t-il le droit de se pré-

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1829. 2. 430.
(2) MM. Bioche et Goujet, v[is] *Vente sur saisie immobilière*, n° 575.

valoir en appel des moyens de nullité proposés d'office au tribunal par le ministère public? Oui. Toute la procédure de première instance lui appartient. Il a le droit de la soumettre tout entière à l'examen de la juridiction supérieure. D'ailleurs, le tribunal a eu à s'occuper des moyens de nullité présentés par le ministère public, il a dû les discuter. Car il ne peut pas, les convenances s'y opposent, passer sous silence une argumentation à laquelle le ministère public aurait attaché assez d'importance pour la croire capable d'entraîner la nullité d'une procédure. Il est donc juste aussi que la cour s'occupe des moyens de nullité que le ministère public a proposés et que le tribunal a rejetés. Le saisi s'en emparera légalement à la cour, quoiqu'il les ait omis en première instance. Aucune disposition ne s'oppose à cette faculté. On ne lui défend qu'une chose, c'est de présenter des moyens autres *que ceux qui auront été présentés en première instance*, et non pas que ceux qu'il aura proposés. Comme ce que la loi ne défend pas est permis, c'est pour lui un droit de proposer tous les moyens qui ont été présentés devant le tribunal, quoiqu'il ne les ait pas soumis lui-même aux premiers juges (1).

373. — Toutes les formalités prescrites par l'article 732 doivent être exécutées à peine de nullité.

« Art. 733. Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, l'immeuble sera vendu à sa folle enchère.

(1) Arrêt de la cour de Bourges. M. Armand Dalloz, v[is] *Saisie immobilière*, n° 1691.

« Ce qui concerne la folle enchère a aussi fixé notre attention d'une manière particulière. Il s'agit de faire résoudre l'adjudication à défaut d'exécution des clauses et conditions sous lesquelles elle a eu lieu. C'est un acte de rigueur qui intéresse particulièrement le poursuivant et les créanciers inscrits (1). »

SOMMAIRE.

—

COMMENTAIRE.

374.—La folle enchère est la peine infligée à celui qui se rend adjudicataire et ne réalise pas les offres qu'il a faites, ou n'exécute pas les conditions qu'il a acceptées.

375. — Il est évident que l'adjudicataire ne devient propriétaire qu'à la condition d'exécuter toutes les obligations qui lui ont été imposées.

La plus importante de toutes les conditions est celle de payer le prix.

Si le prix n'est pas payé, tout créancier, même colloqué, peut, en vertu de son bordereau de collocation, poursuivre l'adjudicataire par la voie de folle enchère. Il n'y a pas à s'arrêter maintenant aux difficultés qui s'étaient élevées avant la nouvelle loi, pour savoir si, après l'état d'ordre, le créancier ne pouvait agir que par voie d'expropriation

(1) Rapport de M. Persil, p. 88.

forcée. Déjà la jurisprudence s'était prononcée contre ce système, que quelques différences d'expressions entre les art. 715 et 717 avaient pu autoriser (1). Aujourd'hui, cette différence n'existe plus. L'art. 733 prononce une peine applicable soit avant, soit après l'ordre, au téméraire enchérisseur qui n'est pas en mesure d'accomplir les conditions dont il avait promis l'exécution. Aucun délai, d'ailleurs, n'est fixé pour la vente sur folle enchère.

376. — On peut assimiler du reste la vente judiciaire à tout contrat synallagmatique où tout vendeur peut demander la résolution de la vente à défaut de paiement du prix. Il faut dire aussi que, comme dans ce dernier cas, la folle enchère peut être poursuivie pendant trente ans.

377. — Comme la folle enchère n'est que la continuation de la poursuite, elle doit avoir lieu devant le même tribunal.

« Art. 734. Si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, celui qui poursuivra la folle enchère se fera délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.

« S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il sera statué, à la requête de la partie

(1) Arrêts des cours de Paris, de Bourges, de Poitiers, de Riom. *Journ. Pal.*, 1812. 2. 125. — 1823. 2. 262. — 1823. 1. 182. — 1824. 3. 274. — 1825. 3. 351. — Arrêt de la Cour de cassation. 1833. 2. 31.

la plus diligente, par le président du tribunal, en état de référé.»

«La forme de la folle enchère dépend du moment où elle est exercée. Si elle a lieu avant la délivrance du jugement d'adjudication, ce qui peut arriver quand l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication, le poursuivant doit se faire délivrer par le greffier un certificat constatant cette inexécution. D'après le projet (art. 735), le greffier ne pourrait pas refuser ce certificat, quand bien même des oppositions auraient été faites en ses mains. Votre commission a trouvé, dans une disposition aussi absolue, une sorte de déni de justice envers les opposants. La loi ne peut pas d'avance frapper de réprobation des oppositions dont il est possible qu'elle n'ait pas prévu les causes : elle doit s'en rapporter à un juge et non au greffier qui ne serait pas même le maître de les apprécier. Dans cette pensée, nous vous proposons un paragraphe additionnel à l'art. 735, par lequel il serait dit : que s'il y avait opposition à la délivrance du certificat, il y serait statué par le président du tribunal (1). »

«Art. 735. Sur ce certificat, et sans autre procédure ni jugement, ou si la folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication, trois jours après la signification du bordereau de collocation avec commandement, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la forme ci-dessus prescrite.

«Ces placards et annonces indiqueront, en outre, les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix par

(1) Rapport de M. Persil, p. 89.

le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

«Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins, et de trente jours au plus.»

«Art. 736. Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des jour et heure de cette adjudication à l'avoué de l'adjudicataire, et à la partie saisie au domicile de son avoué, et, si elle n'en a pas, à son domicile.»

«Art. 737. L'adjudication pourra être remise, conformément à l'art. 703, mais seulement sur la demande du poursuivant.»

«Quand la folle enchère n'est poursuivie qu'après la délivrance du jugement d'adjudication, c'est nécessairement en vertu du bordereau de collocation délivré au créancier. Alors n'intervient pas et ne serait d'aucune utilité le certificat du greffier. C'est par la signification du borderean de collocation suivi du commandement que l'adjudicataire serait mis en demeure. Trois jours après seulement pourraient être apposés les nouveaux placards annonçant la revente. Les art. 736 et 737 retracent les formalités suivies jusques à l'adjudication. Nous n'avons pas à nous y arrêter, puisque ce sont à peu près les mêmes que celles du code de procédure. La commission leur a donné son assentiment.

L'adjudication aura lieu au jour indiqué dans l'affiche. Elle pourra néanmoins être remise à un autre jour, mais seulement sur la demande du poursuivant, et pour causes graves dûment justifiées. C'est un amendement que vous propose encore la commission; il se justifie par le besoin d'éviter les frais et de mettre

un terme aux lenteurs dont les créanciers ne sont que depuis trop long-temps les victimes (1). »

« Art. 738. Si le fol enchérisseur justifiait de l'acquit des conditions de l'adjudication et de la consignation d'une somme réglée par le président du tribunal pour les frais de folle enchère, il ne serait pas procédé à l'adjudication. »

SOMMAIRE.

378. L'adjudicataire poursuivi pour folle enchère a tout le temps jusqu'à l'adjudication pour réparer sa faute.

379. Si le poursuivant conteste simplement le réglement des frais, il n'est pas néanmoins censé avoir renoncé à exiger la justification de l'acquit des clauses de l'adjudication.

COMMENTAIRE.

378. — L'adjudicataire, poursuivi pour folle enchère, peut réparer sa faute; tout le temps lui est accordé jusqu'à l'adjudication. Pourtant il ne faut pas qu'il attende le dernier moment pour faire des offres qui pourraient être contestées, car il n'obtiendrait pas une remise de l'adjudication qui entraînerait de nouvelles affiches et de nouvelles annonces. Il est nécessaire qu'au moment de l'adjudication, le fol enchérisseur ait justifié de l'acquit des conditions et de la consignation de la somme fixée par le président du tribunal.

379. — Si le poursuivant, au lieu d'exiger la justification de l'acquit des clauses de l'adjudication, conteste simplement le réglement des frais, il n'est

(1) Rapport de M. Persil, p. 89.

pas pourtant censé avoir renoncé à exiger cette justification, avant que les frais soient définitivement réglés.

« Attendu, dit la Cour de cassation (1), que l'adjudication sur folle enchère ne doit être arrêtée « qu'autant que l'adjudicataire justifie de l'acquit « des conditions de son adjudication et consigne la « somme réglée par le tribunal, pour le paiement « des frais de folle enchère; que les difficultés élevées sur le réglement n'affranchissent pas l'adjudicataire de la nécessité de prouver qu'il a satisfait « aux obligations que cette qualité lui imposait; que « c'est surtout à cette preuve que la loi attache la faveur qu'elle lui accorde de ne pas donner suite à « une procédure que son inexactitude à remplir ses « obligations avait provoquée. »

« Art. 739. Les formalités et délais prescrits par les art. 734, 735, 736, 737, seront observés, à peine de nullité.

« Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 729.

« Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel dans les délais et suivant les formes prescrites par les art. 731 et 732.

(1) M. Chauveau, *Code de la saisie immobilière*, nos 649 et 650.

« Seront observés, lors de l'adjudication sur folle enchère, les art. 705, 706, 707 et 711. »

« Une autre addition, proposée sur l'art. 739, résulte de ce que nous avons déjà dit à l'égard des nullités qui pourraient être proposées contre les poursuites de saisie immobilière en général. Ces nullités sont détaillées avec soin pour tout ce qui touche la folle enchère, et l'on prévoit le cas d'opposition et d'appel. Là devait naturellement se reproduire la proposition que nous avons déjà faite, savoir : d'interdire, pour tous ces cas, l'opposition et de n'autoriser l'appel que de ceux des jugements qui statueront sur les nullités de la folle enchère. Nous n'avons pas à revenir sur les motifs de cette proposition : nous les avons suffisamment détaillés en parlant de l'art. 730. »

« Art. 740. Le fol enchérisseur est tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant, s'il y en a ; cet excédant sera payé aux créanciers, ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie. »

« Il resterait à vous entretenir de l'effet de l'adjudication intervenue à la suite d'une folle enchère ; mais le projet ne faisant que reproduire dans son art. 741 l'art. 744 du code de procédure, il serait superflu d'entrer dans aucune explication, et nous n'en aurions pas même parlé, si ce que nous avons dit précédemment sur les effets des adjudications sur saisie immobilière ne devait pas se représenter ici. Ces effets, soit qu'on les considère par rapport à l'adjudicataire, soit qu'on veuille les examiner à l'égard des créanciers, doivent être les mêmes que ceux que votre commission vous propose d'attacher à l'adjudication primitive. Celle-ci une fois résolue, l'adjudication sur folle enchère prend sa place. Elle devient la véritable adjudication sur saisie immobilière et en produit tous les effets. Ainsi, l'adjudicataire aura tous les droits du saisi à la propriété, mais il n'aura que ceux-là : sauf ce qui

est dit à l'égard de la demande en résolution qui, ne constituant pas un droit de propriété pour le précédent vendeur, mais une simple action, s'éteindra, si avant l'adjudication cette action n'a été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente, le tout, bien entendu, conformément à l'art. 717 (1). »

SOMMAIRE.

380. Explication de l'art. 740.
381. Le fol enchérisseur est censé n'avoir jamais été propriétaire.
382. Il transmet à l'adjudicataire l'immeuble libre de toutes les charges qu'il aurait créées.
383. *Quid*, à l'égard des tiers de bonne foi?
384. Difficulté pour les baux qui excéderaient neuf années.
385. La revente doit être sérieuse, suivie d'exécution, pour libérer le fol enchérisseur.
386. Peine infligée au fol enchérisseur.
387. Si des immeubles ont été adjugés en plusieurs lots, au même adjudicataire, il y a autant d'adjudications séparées que de lots.
388. L'adjudication sur folle enchère se confond avec la première vente pour les droits de mutation.
389. Le nouvel adjudicataire doit-il rembourser au fol enchérisseur les frais de transcription?
390. La surenchère est-elle admissible en cas d'adjudication sur folle enchère?
391. Si le prix de la revente sur folle enchère est supérieur à celui de la première adjudication, il appartient aux créanciers qui ont produit dans un ordre ouvert et définitivement clos avant la poursuite sur folle enchère.

—

COMMENTAIRE.

380. — La disposition de cet article doit s'entendre ainsi : si le prix provenant de la revente sur folle enchère est inférieur à celui de la première adjudication, le fol enchérisseur doit payer la différence. La contrainte par corps est même prononcée contre lui.

(1) Rapport de M. Persil, p. 91.

Si, au contraire, le prix de la revente est supérieur, l'excédant n'est pas pour le fol enchérisseur, mais bien pour les créanciers ou pour le saisi.

381. — Le fol enchérisseur est censé n'avoir jamais été propriétaire. La première adjudication est résolue dès son principe; les fruits ne peuvent donc pas appartenir au fol enchérisseur (1) qui sera obligé de les restituer au dernier adjudicataire. Celui-ci, qui est substitué aux lieu et place du fol enchérisseur, reprend la propriété avec les droits de jouissance de ce dernier. La revente a un effet rétroactif au jour de la première vente; le tout ne forme qu'une seule et même adjudication (2).

382. — Par suite de la revente, le fol enchérisseur est si bien censé n'avoir jamais été propriétaire qu'il transmet à l'adjudicataire l'immeuble libre de toutes les charges qu'il aurait créées. L'immeuble est dans le même état que si la première vente n'avait pas eu lieu.

383. — Pourtant cette décision ne peut pas être trop générale, car il y a des tiers de bonne foi dont il faut respecter les traités. Ainsi, que le fol enchérisseur ait fait des baux avec des tiers, ces baux devront être exécutés, à moins que les tiers n'aient pas été de bonne foi.

Le fol enchérisseur a beau mériter le reproche d'imprudence, il est cependant présumé avoir eu,

---

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 297.

(2) Arrêt de la cour royale de Paris, 1re chambre. *Journ. Pal.*, 1825. 2. 453. — *Contrà.* Arrêt de la 3e chambre de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1829. 2. 620.



en se rendant adjudicataire, l'intention d'acquérir sérieusement et de conserver. Cette présomption doit l'accompagner tant qu'il reste en possession de l'immeuble. Les baux qu'il a faits, quelle qu'en soit la durée, doivent recevoir leur exécution, si les locataires sont de bonne foi, tout comme s'ils eussent traité avec le propriétaire réel.

« Considérant, dit la cour royale de Paris(1), qu'en « principe, les actes faits par le possesseur dans les « bornes du droit d'administration, doivent être « maintenus; qu'ainsi l'adjudicataire qui a été dé- « possédé par une revente sur folle enchère avait, « avant sa dépossession, le droit et même le devoir de « faire, dans l'intérêt de l'immeuble dont il avait « alors la possession, tous les actes d'administration « nécessaires;

« Que les baux consentis par lui doivent être con- « sidérés comme des actes de simple administration, « et maintenus s'ils ont été faits sans fraude et dans « de justes limites; qu'ils doivent être également « maintenus, lors même qu'il serait établi que le « preneur seul était de bonne foi.

384.— Pour notre compte, nous admettrions très-difficilement les baux qui excéderaient neuf années. Il faudrait bien examiner toutes les circonstances de la cause.

385. — Mais pour que la revente libère complètement le fol enchérisseur, elle doit être réelle, sérieuse, suivie d'exécution et du paiement du prix pour lequel l'adjudication a été faite. Si le second adjudi-

(1) *Journ. Pal.*, 1839. 1. 585. — Voir aussi des arrêts de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1821. 3. 141.

cataire ne satisfait pas aux clauses qu'il a acceptées, s'il ne paie pas son prix, le premier fol enchérisseur sera tenu par corps, non seulement de la différence entre son prix et celui obtenu par suite de la revente pratiquée sur lui-même, mais encore de la différence entre son prix et celui provenant de la revente sur un second fol enchérisseur. Supposons que Pierre se soit rendu adjudicataire d'un immeuble pour 12,000 fr. Il ne paie pas. Une folle enchère a lieu. Le second adjudicataire ne paie pas non plus. Une nouvelle poursuite de folle enchère est intentée, l'immeuble n'est plus adjugé que pour 8,000 fr. Eh bien ! le premier fol enchérisseur sera tenu de payer cette différence. Il pourra être poursuivi solidairement avec le second fol enchérisseur.

386.—Le paiement par corps de cette différence est la juste punition de la témérité de l'adjudicataire et la juste indemnité des retards apportés par lui au paiement des créanciers. Si la position du premier fol enchérisseur ne doit pas être aggravée par la témérité d'un second, il ne faut pas non plus que le fait de celui-ci améliore la position de celui-là jusqu'au point de le libérer complètement des suites de sa propre témérité. S'il en était autrement, l'insolvabilité du second adjudicataire priverait les créanciers des droits que, par le seul fait du premier adjudicataire, ils avaient acquis contre lui (1).

387. — La cour royale de Rouen a décidé (2) avec raison que si des immeubles ont été adjugés en plusieurs

(1) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1835. 1. 398

(2) M. Chauveau, n° 651.

articles au même adjudicataire, il y a autant d'adjudications séparées que d'articles mis en expropriation, autant de contrats de vente judiciaire. Les dispositions de l'art. 740 doivent donc s'appliquer à tous ces contrats distincts. Si donc il existe sur les uns des différences en plus, sur les autres des différences en moins, il n'y a pas de compensation à l'égard du fol enchérisseur qui est tenu de payer la différence en moins, sans pouvoir profiter de la différence en plus.

388. — L'adjudication sur folle enchère efface les effets de la première vente. Elle se confond avec elle pour les droits de mutation.

Le nouvel adjudicataire supporte le droit proportionnel. Il doit le restituer au fol enchérisseur, si celui-ci l'a déjà payé, et donner un autre droit proportionnel pour la somme qui excède le prix de la première vente, lorsque la nouvelle adjudication se sera opérée à un taux supérieur à la vente résolue par la folle enchère (1).

389. — M. Persil (2) pense, contrairement à la doctrine de plusieurs arrêts, que si le nouvel adjudicataire doit restituer au fol enchérisseur les frais de mutation, il ne doit pas rembourser les frais de transcription. Il donne pour raison de cette opinion que sous le code de procédure la transcription n'est

---

(1) Cour royale de Pau. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 554. — Plusieurs arrêts de cours royales et un arrêt de la Cour de cassation, cités dans le volume du *Journal du Palais* que nous venons d'indiquer, sont conformes à cette doctrine. — Voir aussi M. Merlin, *Répert.*, vis *Folle enchère*. — M. Persil, *Quest. hypoth.*, t. 2, p. 393. — M. Carré, t. 2, no 2524.

(2) *Loc. cit.*

pas forcée ; que le fol enchérisseur doit s'imputer d'avoir fait cette dépense, et qu'il ne peut la rejeter sur l'adjudicataire postérieur.

Mais une jurisprudence constante est opposée à cette doctrine. On comprend dans la restitution à faire par le nouvel adjudicataire aussi bien les droits de transcription que ceux de mutation; en un mot, tous les frais qui sont inhérents à la vente, qui en sont les charges (1).

390. — La surenchère, autorisée par l'art. 708, est-elle admissible en cas d'adjudication sur folle enchère ?

On dit, pour l'affirmative, que la folle enchère est un incident; qu'il n'y a de vente véritable qu'après la dernière adjudication. Le but de la loi, ajoute-t-on, est de faire élever le plus possible le prix de la vente; la surenchère est un moyen pour arriver à ce but; elle doit donc être autorisée dans tous les cas où les termes de la loi ne la prohibent pas (2).

La réponse à cette argumentation se trouve dans un jugement du tribunal de Rouen, confirmé par arrêt de la cour royale (3):

« Attendu que le droit de surenchère est un droit « exorbitant, qui doit être exactement restreint au « cas où la loi l'autorise; que d'après l'art. 708 du « code de procédure civile cette mesure ne peut avoir « lieu que dans la huitaine de l'adjudication défi- « nitive; que toutes les formalités de la revente par « folle enchère étant indiquées en détail par la loi,

---

(1) Voir tous les précédents arrêts.
(2) Arrêt de la cour royale de Paris. Sirey, 26. 2. 224.
(3) Sirey, 24. 2. 202. — Voir M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 298.

« on ne peut y ajouter une mesure exorbitante, que « le législateur n'eût pas omise, s'il l'eût regardée « comme nécessaire. »

Cette décision nous paraît conforme à l'esprit de la loi. Sans doute elle a voulu le plus grand avantage possible des créanciers. Mais elle a voulu aussi qu'un contrat légalement formé ne pût être dissous que dans les cas qu'elle avait prévus.

Après la vente par suite de la folle enchère, la position n'est plus la même que lors de la première adjudication. Il n'y a plus à craindre la vilité du prix. Le fol enchérisseur est d'ailleurs tenu par corps de la différence entre le prix de la première adjudication et celui de la seconde, s'il y a une différence en moins. Les créanciers, et après eux le saisi, profitent de l'excédant, s'il en existe un. Il n'y a donc pas lieu de croire qu'après ce dernier effort, l'augmentation puisse encore être poussée plus loin. On a fait pour l'immeuble tout ce qu'il était permis de faire.

391. — Si le prix de la revente sur folle enchère est supérieur à celui de la première adjudication, l'excédant doit être payé aux créanciers qui ont produit dans un ordre ouvert et définitivement clos avant la poursuite sur folle enchère, à l'exclusion de ceux qui n'y ont pas produit, malgré leurs hypothèques antérieures.

L'art. 753 du code de procédure prononce la déchéance contre le créancier hypothécaire qui ne produit pas à l'ordre. Cette déchéance lui enlève le droit de critiquer les collocations faites en son absence.

La revente sur folle enchère ne change pas cette position; car elle ne forme qu'une seule vente avec

la première adjudication. L'ordre réglé et clôturé lors de la première adjudication doit recevoir son effet après la revente sur folle enchère. Il règle même l'excédant qui en provient. Car il ne peut pas plus y avoir deux ordres que deux ventes, et l'ordre définitivement clos ne peut pas être subordonné à l'inexécution des conditions de la vente de la part de l'adjudicataire (1).

« Art. 741. Lorsque, à raison d'un incident ou pour tout autre motif légal, l'adjudication aura été retardée, il sera apposé de nouvelles affiches et fait de nouvelles annonces dans les délais fixés par l'art. 704. »

Cet article ne peut offrir aucune difficulté. Toutes celles qui auraient pu exister sur l'art. 704 se représenteraient ici, puisque la disposition est la même. C'est donc à cet article qu'il faut recourir pour connaître les difficultés que fait naître son interprétation.

« Art. 742. Toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière, est nulle et non avenue. »

« Cet article est sans contredit un des plus importants de la nouvelle loi. Il met fin à un état de choses qui, dans certaines con-

(1) Arrêt de la cour royale de Pau. *Journ. Pal.*, 1834. 2. 113.

trées, annulait complètement le titre des saisies immobilières.

Le projet présenté par le gouvernement introduisait ce principe dont la rédaction seule a été modifiée par la commission de la chambre des pairs.

Le rapport de M. Persil (1) s'expliquait ainsi sur les motifs de cette nouvelle disposition.

« L'art. 742 interdit toute convention par laquelle le créancier se réserverait le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur, à défaut de paiement, sans remplir les formalités de la saisie immobilière. On peut dire, pour combattre cette disposition, qu'elle porte atteinte à la liberté des conventions qu'on ne doit pouvoir attaquer que pour des causes et des considérations graves. L'emprunteur a le droit absolu de propriété sur ses immeubles. La loi lui reconnaît le droit d'en abuser : pourquoi ne lui laisserait-elle pas celui de régler le mode d'en disposer pour le cas où il n'accomplirait pas ses engagements envers le prêteur? Il est majeur, puisqu'on suppose qu'il a pu valablement s'engager. Ne serait-ce pas une contradiction que d'élever ainsi une tutelle sous laquelle on le placerait malgré lui?

« Ces considérations n'ont pas paru à votre commission de nature à pouvoir faire rejeter le principe que l'art. 742 se propose de consacrer législativement. Quoique non encore écrit dans la loi, elle a pensé qu'il l'était déjà dans l'esprit de notre jurisprudence. Sans doute il ne faut pas facilement restreindre la liberté générale des conventions, mais vos souvenirs vous fourniront aisément une multitude de cas, dans lesquels, par des considérations d'ordre public, le législateur a été conduit à interdire certaines conventions. Nous n'en citerons qu'un exemple qui rentre dans la matière qui nous occupe. Est-ce que le code civil, art. 2078, hésite à défendre la stipulation par laquelle le créancier serait autorisé à s'approprier le gage ou à l'aliéner sans les formalités de justice? C'est une disposition analogue que présente l'art. 742; et les motifs qui ont fait admettre, sans critique, la prohibition de l'art. 2078 du code civil, relativement au gage mobilier, se réunissent avec une égale force pour empêcher de soustraire à la surveillance de la loi le gage immobilier. C'est un devoir pour

(1) P. 92.

la tutélaire puissance de la loi de défendre l'emprunteur contre les exigences du capitaliste qui vient à son secours. Au moment où l'engagement est souscrit, rien n'est plus aisé que d'abuser des besoins où les circonstances peuvent placer le futur débiteur. Il sera d'autant plus facile de souscrire à toutes les exigences du prêteur, qu'il sera de bonne foi et qu'il se croira plus assuré de remplir ses engagements à l'époque convenue. C'est à peine s'il fera attention à la dispense des formalités de justice qui deviendrait de style, tant le débiteur se croirait assuré de son exactitude et de sa fidélité.

« L'intérêt de l'emprunteur n'est pas d'ailleurs le seul qui doive préoccuper la scrupuleuse sollicitude de la loi. Il y a, ou il peut y avoir d'autres créanciers qui ont aussi des droits sur l'immeuble, et à qui il importe de le faire vendre publiquement, judiciairement, afin qu'il atteigne à sa plus haute valeur et que le paiement de leurs créances soit d'autant plus assuré. Ne serait-ce pas porter préjudice à leurs droits qui peuvent être antérieurs à celui de ce créancier trop vigilant, que d'autoriser une convention qui mettrait le débiteur commun et sa fortune à la discrétion de ce dernier?

« Enfin, Messieurs, il ne vous échappera pas que cette clause aurait pour résultat, pour effet de mobiliser, en quelque sorte, la propriété, en en rendant la transmission aussi prompte, aussi expéditive, aussi facile que la tradition des meubles et des espèces monnayées. Dans un bon système hypothécaire, la disposition du gage immobilier ne doit pas être surchargée d'obstacles et de formalités, pour dégoûter les prêteurs et éloigner des placements territoriaux; mais aussi la facilité de la réalisation en espèces ne doit pas mettre ces biens sur la même ligne que les autres. Le caractère dominant de la propriété immobilière, c'est la conservation. La maturité, l'examen et la discussion doivent accompagner sa mutation. C'est à concilier ces éléments, en apparence contradictoires, que s'applique une bonne loi sur l'expropriation. Vous vous en éloigneriez si vous permettiez les clauses de vendre sans formalités judiciaires. C'est pour cela que votre commission vous propose d'adopter la disposition prohibitive de l'article 742. »

« Aucune discussion n'eut lieu à la chambre des pairs sur cet important article.

« La commission de la chambre des députés admit la prohibition proposée par le gouvernement (1).

« Lors de la discussion, plusieurs orateurs, attaquèrent vivement la disposition de l'art. 742. La question de droit, il faut le dire, n'était que secondaire dans les attaques des adversaires du projet présenté par le gouvernement. On se servait des raisonnements judiciaires, mais pour arriver à la garantie de certains intérêts.

« Ainsi tous les notaires ne voulaient pas de l'art. 742, parce qu'il gênait un peu leurs habitudes, parce qu'il leur enlevait le droit de faire vendre les immeubles d'un débiteur de leur client sans avoir recours à la justice, le droit par conséquent de faire des actes qui énonceraient les formalités destinées à remplacer celles que la loi a exigées.

« Les députés des arrondissements où la coutume était d'insérer dans tous les contrats la clause de voie parée sont entrés dans la lice. Des orateurs influents n'ont pas dédaigné de présenter le combat pour une cause qui ne devait pas avoir un grand retentissement ni beaucoup d'éclat. Mais il n'y a pas de petites causes avec des talents élevés. De suite l'horizon s'est agrandi, la discussion s'est élargie, les spectateurs ont fait silence, le tournoi est devenu imposant. Pour s'en convaincre, il suffit de lire les discussions qui ont eu lieu, les discours de MM. Dupin, Dufaure, Teste (2). M. Teste surtout s'est élevé à une grande hauteur. Il a su être éloquent en ne maniant que des arguments judiciaires. Sa logique et sa verve ont été entraînantes. C'est un des plus beaux succès que cet orateur ait obtenus. Aussi est-il parvenu à faire consacrer par la chambre un moment ébranlée le système que le premier il avait présenté comme ministre de la justice.

« Il ne nous reste rien à dire sur cet article. Sa disposition formelle ne permet pas de soulever une difficulté sérieuse. »

« Art. 743. Les immeubles appartenant à des

(1) Rapport de M. Pascalis, p. 55.
(2) *Moniteur*, 17 janvier 1841.

majeurs maîtres de disposer de leurs droits, ne pourront, à peine de nullité, être mis aux enchères en justice, lorsqu'il ne s'agira que de ventes volontaires.

« Néanmoins, lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement et lorsque la saisie aura été transcrite, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaire, ou en justice, sans autres formalités et conditions que celles qui sont prescrites aux art. 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965, pour la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.

« Seront regardés comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'art. 692, le poursuivant et le saisi, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.

« Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation avait été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication. »

« La seconde manière par laquelle les parties voudraient encore arriver à vendre sans les formalités de la saisie immobilière, résulte d'une convention postérieure à la saisie et à sa transcription (1). Là ne se présentaient pas les mêmes inconvénients, puisque le débiteur ne contractait plus sous la foi d'espérances chimériques et que le besoin de vendre était né. Tous les intéressés

(1) Rapport de M. Persil, p. 95.

devenaient les maitres d'en régler la forme. L'art. 745 du projet, non plus que l'art. 747 du code de procédure, n'expliquent pas ce que l'on doit entendre par *parties intéressées*. Votre commission a regardé comme une chose indispensable de le dire. C'est l'objet d'un amendement particulier. La signification de ces mots dépend de l'époque où est demandée la conversion. Si c'est avant la sommation aux créanciers, il suffira de réunir le consentement du débiteur et du poursuivant ; si c'est après, comme les créanciers seront devenus parties présentes et intéressées à la poursuite, leur accession sera aussi indispensable que le consentement du poursuivant et du saisi. Cette distinction avait été déjà adoptée par la jurisprudence : en la faisant passer dans la loi, votre commission croit vous proposer une chose éminemment utile. »

M. Pascalis fait les réflexions suivantes à l'occasion de l'article que nous examinons maintenant (1). Il nous a paru utile de les rapporter ici :

« Par l'art. 743, qui reproduit l'art. 746 de la loi actuelle, le projet interdit aux majeurs, maîtres de leurs droits, la mise en vente de leurs immeubles par voie de justice, lorsqu'il ne s'agira que de ventes volontaires. Si l'on y réfléchit bien, on reconnaîtra que l'explication de tout recours à la justice se trouve dans la nécessité. Lorsque les intéressés disposent de leurs actions, et quand ils s'entendent, ouvrir les voies judiciaires pour la vente de leurs biens, ce serait faire sortir l'institution des tribunaux de sa mission ordinaire et employer l'intervention du juge à des affaires qui l'empêcheraient de donner des soins à ses occupations naturelles.

« La même prohibition ne devrait-elle pas s'étendre aux ventes que des majeurs voudraient faire, par voie d'enchères publiques, mais sans formalités de justice et sans l'entremise d'un officier public ? L'usage de cette mise de lots d'immeubles à l'enchère paraît s'être introduit en divers lieux. Des circulaires ministérielles ont essayé de l'interdire et n'y ont réussi que pour un temps. La concurrence empressée qui s'établit entre les prétendants, et l'absence de tout conseil entre ceux qui vendent et achètent ainsi, entraînent des déceptions qui se traduisent en

(1) Rapport, p. 50.

contestations judiciaires. Comment l'excitation donnée aux acheteurs par la criée, ne conduirait-elle pas à dépasser fréquemment le juste prix? Comment ferait-on, dans ce moment, la vérification du droit de propriété, de ses charges réelles, des hypothèques qui la grèvent? Les conventions se rédigent d'ailleurs, à la suite de ces sortes d'enchères, par des actes sous seing privé, qui renferment les déguisements de prix les plus exagérés, au préjudice des droits d'enregistrement. La loi du 22 pluviôse an VII défend la vente aux enchères des effets mobiliers autrement que par officiers publics. Un projet de loi sur la vente des biens meubles, soumis en ce moment à la chambre, reproduit cette règle. Les raisons de décider sont les mêmes, et l'on peut dire qu'il y a quelque contradiction à permettre pour les biens immeubles ce qui est défendu pour d'autres valeurs. La commission a cru devoir signaler cet état de choses; mais elle n'en fait pas le sujet d'une proposition formelle. Deux motifs ont commandé sa réserve. D'abord, cette proposition eût été étrangère au projet en délibération, qui n'est relatif qu'aux ventes *judiciaires* d'immeubles. En outre, une difficulté grave resterait à résoudre. Les circonstances qui entourent ces ventes irrégulières ne se constatent point par écrit. Les conventions sous signature privée ne font pas mention d'une enchère ni d'une adjudication. Il y a donc à réfléchir sur les moyens d'assurer une sanction à la défense qui serait faite. Un abus étant révélé par les faits, l'occasion a dû être saisie d'attirer sur ce point l'attention du gouvernement.»

SOMMAIRE.

392. Des auteurs regrettent que la conversion ne soit pas une nécessité quand les biens saisis sont d'une modique valeur.
393. Conditions exigées pour la conversion.
394. La conversion n'annulle pas la saisie, elle en change la forme.
395. Bienfait de la nouvelle loi qui désigne les personnes qui doivent être regardées comme intéressées.
396. Position des créanciers avant la sommation prescrite par l'art. 692.
397. Si la conversion est demandée après la sommation, faut-il que tous les créanciers soient d'accord?
398. Le failli n'a pas capacité pour demander la conversion.
399. *Quid*, si une poursuite en expropriation forcée des biens de deux débiteurs obligés pour la même dette est convertie en vente volontaire à l'égard de l'un d'eux seulement?
400. Comment est faite l'adjudication après conversion?

COMMENTAIRE.

392. — M. Thomine-Desmazures (1) regrette avec raison que la conversion autorisée par l'art. 743 ne soit qu'une faculté, et non une nécessité, quand les biens saisis sont d'une modique valeur.

MM. Bioche et Goujet (2) semblent partager ce regret; car ils recommandent la conversion, lorsque l'immeuble n'est pas d'une valeur considérable. Suivant eux, ce mode de vente présente souvent des avantages réels. «L'établissement de la propriété, ajoutent ces « auteurs, est fait d'une manière plus sûre: le saisi « fournit lui-même tous les documents nécessaires; « — La procédure est moins longue et moins dispen- « dieuse; — Enfin, on est libre d'ajourner l'adjudi- « cation à un moment plus opportun. »

393. — Trois conditions sont exigées pour la conversion. Il faut 1° qu'il y ait un immeuble saisi; 2° que la saisie ait été transcrite; 3° que les intéressés soient tous majeurs et maîtres de leurs droits.

394. — La conversion n'annulle pas la saisie, elle en change simplement la forme, elle lui confère celle d'une *vente volontaire* (3), quoiqu'elle n'en ait pas le caractère. L'immeuble en effet reste toujours saisi réellement, et le débiteur est toujours obligé de souffrir l'expropriation. Il n'y a au fond de changé

(1) T. 2, p. 301.
(2) V° *Vente sur saisie immobilière*, n° 594.
(3) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1833. 1. 526. — Arrêt de la cour royale de Colmar. *Journ. Pal.*, 1834. 2. 77.

véritablement que quelques formalités et le mode d'adjudication.

395. —Une question assez difficile à résoudre s'élevait sous l'empire du code de procédure. Il se servait aussi du mot *intéressés* qui figure dans la nouvelle loi. Mais il ne l'expliquait pas et ne désignait pas les personnes auxquelles il s'appliquait.

On se demandait alors si à toutes les époques de la procédure il fallait que la conversion fût demandée par le saisissant, le saisi et tous les créanciers inscrits; — ou bien si leur intervention n'était exigée qu'après la notification des placards. La jurisprudence tendait à se prononcer pour ce dernier avis.

La nouvelle loi a coupé court à toute discussion en déclarant comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'art. 692, le poursuivant et le saisi, et après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.

La raison de cette décision est facile à saisir. La saisie immobilière s'ouvre uniquement entre le poursuivant et le saisi; ils sont seuls parties dans l'instance jusqu'à la sommation dont parle l'art. 692. Seuls ils sont intéressés au mode de poursuite. C'est donc à eux qu'il appartient de prendre toutes les mesures autorisées par la loi, de consentir la radiation de la saisie ou d'en adopter d'accord la conversion. Si les créanciers inscrits craignent la collusion ou la fraude, ils n'ont qu'à la prouver et à demander la subrogation aux poursuites.

Après la sommation faite, tous les créanciers inscrits sont parties dans l'instance. Leur concours de-

vient alors nécessaire pour la radiation et pour la conversion de la saisie.

Mais, jusque-là, ils ne sont pas parties dans la poursuite de saisie, c'est donc avec raison que la nouvelle loi a décidé qu'ils ne pouvaient pas être compris sous le nom *d'intéressés.*

396. — Tant que la sommation n'a pas été faite, les créanciers inscrits n'ont aucun droit acquis par l'effet de la saisie.

La conversion peut être consentie entre le saisi et le créancier poursuivant, et les créanciers inscrits ne peuvent se plaindre qu'elle ait empêché l'immobilisation des fruits, si elle a eu lieu au moment où la transcription allait se faire. Car l'immobilisation des fruits constitue un privilége au profit des créanciers inscrits. Or, ce privilége ne peut exister que lorsqu'il y a saisie réelle, et la saisie est modifiée par la conversion (1).

397. — Si la conversion est demandée après la sommation faite aux créanciers inscrits, faut-il que ceux-ci soient tous d'accord? L'opposition de l'un des intéressés suffirait-elle pour empêcher la conversion? Nous ne pouvons pas croire que l'intention du législateur ait été de subordonner les intérêts de tous au caprice d'un seul créancier. Si telle avait été sa volonté, il aurait dû l'exprimer formellement. Puisqu'il ne s'explique pas sur ce point, il faut admettre qu'il a voulu qu'ici, comme dans toute réunion, la majorité fît la loi. Est-ce que pour la validité du con-

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1832. 1. 141.

cordat, par exemple (1), il n'a pas exigé la majorité des créanciers, en prenant, il est vrai, des précautions contre ses égarements ou ses mauvaises dispositions ? Mais enfin, en fixant une majorité, il a donné aux créanciers le moyen de terminer les affaires de la faillite, en réservant pourtant les droits de la minorité, qui peut former opposition au concordat, et exposer au tribunal de commerce les motifs de son refus et les faire accueillir. Et il n'en serait pas ainsi pour la saisie immobilière, pour les questions qu'elle peut amener entre les créanciers, pour les difficultés qui s'élèvent entre les intéressés en raison de la conversion! Il serait permis, de par la loi, à la mauvaise humeur d'un créancier de faire consommer en frais l'héritage saisi et de compliquer une situation qui pourrait avoir un terme rapproché. Nous ne le pensons pas. Aussi repoussons-nous de toutes nos forces l'opinion qui accorderait ce droit exorbitant (2).

598. — Le failli n'a pas capacité pour demander la conversion, car il n'est pas maître de ses droits.

Les syndics provisoires d'une faillite n'ont pas non plus qualité pour y consentir. Car, aux termes des art. 534 et 572 du code de commerce, il n'appartient qu'aux syndics définitifs de suivre la vente des immeubles du débiteur commun, et encore, autant qu'il n'y aurait pas eu de poursuites en expropriation commencées avant l'époque de l'union (3).

---

(1) Voir les art. 507, 509 et suivants du Code de commerce.

(2) M. Delaporte, *Pandectes françaises*, Proc. civ., t. 2, p. 338. — M. Thomine-Desmazures, t. 2. p. 301. — *Contrà*. M. Carré, n° 2528. — M. Bioche et Goujet, n° 598.

(3) Arrêt de la cour royale de Paris. M. Chauveau, n°s 284 et 285. — M. Huet, p. 317.

399. — Il est évident que si une poursuite en expropriation forcée des biens de deux débiteurs obligés pour la même dette, est convertie en vente volontaire à l'égard de l'un d'eux seulement, on ne peut pas y comprendre les immeubles appartenant à celui avec lequel n'a pas été rendu le jugement qui l'ordonne. L'avoué qui commettrait une aussi maladroite confusion s'exposerait à être condamné à payer à l'adjudicataire le remboursement de ses frais et loyaux coûts, et même à lui donner des dommages-intérêts si ce dernier n'avait pas pu connaître que les biens n'appartenaient pas tous au débiteur avec qui la vente volontaire avait été ordonnée.

400. — L'adjudication, lorsque la conversion a été consentie, est faite aux enchères, devant notaire ou en justice. En pareil cas, les formalités à suivre sont prescrites par les art. 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965.

401. — Mais cette adjudication fixe-t-elle le rang des inscriptions hypothécaires, de sorte qu'il ne soit plus nécessaire de les renouveler?

Il faut d'abord poser succinctement les règles qui nous conduiront à la solution de cette importante question.

L'adjudication fixe, selon nous, irrévocablement le rang des hypothèques. Le renouvellement de l'inscription après elle est donc complètement inutile. Le paiement va être fait, le droit de suite est éteint. C'est le droit de préférence sur le prix qui va être invoqué (1).

(1) M. Persil, *Rég. hypoth.*, art. 2154.— M. Grenier, t. 1, p. 215.

Le principe qui veut que la vente forcée de l'immeuble soit la vraie fin de l'hypothèque a été admis de tout temps. « *Jus pignoris*, dit Pothier (1), *in eo con-« sistit, ut creditor rem sibi pignoratam distrahere possit, « ad consequendum ex pretio hoc quod sibi debetur.* »

Quand ce but est atteint, quand l'expropriation est consommée par l'adjudication, les inscriptions ont produit leur effet, et ne doivent plus être renouvelées (2).

« Attendu en droit, disait un arrêt rendu par la « Cour de cassation le 7 juillet 1829 (3), que d'après « l'art. 2154 du code civil les inscriptions ne con-« servent l'hypothèque et le privilége que pendant « dix ans, à compter du jour de leur date, et qu'elles « ne continuent d'avoir leur efficacité, après ce délai, « qu'autant qu'elles ont été renouvelées avant son ex-« piration ; mais que l'obligation de renouveler ne « peut plus néanmoins exister du moment où l'in-« scription ayant produit tout son effet, les droits « des créanciers inscrits sont irrévocablement acquis ;

« Attendu qu'une inscription hypothécaire a réelle-« ment produit son effet à compter du jour où le ju-« gement d'adjudication définitive de l'immeuble « grevé d'hypothèque est devenu irrévocable ; qu'à « partir de cette époque les droits des créanciers in-« scrits sont définitivement acquis ; que conséquem-« ment, tous ceux dont l'inscription n'est point alors « périmée ne sont plus obligés de la renouveler, et « que ce renouvellement serait d'ailleurs inutile et « superflu, puisque le débiteur saisi se trouve, par

(1) T. 1, *Pand. de dist. pignor.*
(2) Arrêt de Cassation. *Journ. Pal.*, 1832. 1. 350.
(3) *Journ. Pal.*, 1830. 2. 489.

« l'adjudication définitive, irrévocablement dépouillé « de l'immeuble hypothéqué; que le créancier in« scrit n'est désormais tenu que de se présenter à « l'ordre, s'il y a lieu, pour l'examen et la vérifica« tion de ses titres de créance. »

Le principe, que la vente forcée n'est censée accomplie que par le paiement du prix (1), ne contrarie en rien la vérité que nous venons de poser. Il signifie seulement que la fixation faite par l'adjudication, pour être définitive, doit être suivie de paiement. Si le paiement n'est pas effectué, il n'y a rien eu de fait, il n'y a pas eu de vente, et ce sera l'adjudication sur folle enchère qui fixera le rang des inscriptions. L'adjudication fixe conditionnellement le rang des inscriptions. La condition, c'est le paiement. Si elle se réalise, l'adjudication produit, parmi tous ses effets, celui que nous venons d'indiquer (2).

C'est maintenant le moment d'examiner la question de savoir si l'adjudication devant notaire, après conversion de la saisie, fixe le rang des inscriptions hypothécaires et dispense de leur renouvellement.

Le jugement qui prononce la conversion n'a pas pour effet de faire perdre à l'adjudication le caractère de *vente judiciaire*. Il entraîne simplement la diminution des formalités et des frais. Mais l'adjudication n'en peut pas moins avoir lieu qu'à l'audience des criées ou devant un notaire qui est le délégué du tri-

(1) « L'adjudicataire, dit Bourjon, t. 2, nº 120, doit consigner son prix : « c'est son principal engagement, *dont l'accomplissement remplit la fin « du décret.* »

(2) Voir les observations détaillées que présente M. Troplong, *Priv. et hypoth.*, t. 3, nºˢ 718 et suiv.

bunal, et qui ne doit y procéder qu'en se conformant aux règles prescrites pour les ventes des biens des mineurs. L'adjudication a donc nécessairement les mêmes résultats que si l'expropriation avait suivi la marche ordinaire. Du moment qu'elle a été consommée, les inscriptions hypothécaires ont produit tout leur effet, et il n'a plus été nécessaire de les renouveler, car l'action hypothécaire se trouve alors, au su de tous les intéressés, résolue en action à exercer sur le prix mis en distribution (1).

402. — Appliquera-t-on à la vente faite après conversion toutes les dispositions de l'art. 717?

M. le ministre des travaux publics (2) avait répondu, lors de la discussion à la chambre des députés, que la disposition de l'art. 717 était générale et s'appliquait aussi bien à la saisie immobilière parvenue à son terme judiciaire qu'à la saisie immobilière qui se termine par l'adjudication sur conversion. La

(1) Cour royale d'Angers. *Journ. Pal.*, 1834. 2. 255. — Les principes que nous avons posés doivent conduire à la solution d'une question qui a un grand intérêt et sur laquelle la jurisprudence ne s'est pas prononcée d'une manière uniforme. Lorsqu'un acquéreur a payé un créancier hypothécaire de son vendeur, inscrit sur l'immeuble acquis, et qu'il a été subrogé aux droits du créancier, l'acquéreur est-il, vis-à-vis des autres créanciers hypothécaires, dispensé de renouveler l'inscription? Si la doctrine que nous avons posée, à savoir que l'adjudication d'un immeuble hypothéqué fixe le sort de toutes les inscriptions et affranchit les créanciers de l'obligation de les renouveler pour conserver le rang hypothécaire, si cette doctrine est vraie, il faut décider aussi que l'acquéreur, subrogé aux droits du créancier de son vendeur, est dispensé de renouveler l'inscription. Car ce renouvellement serait complètement inutile, puisqu'il n'aurait pour objet qu'une créance éteinte par compensation. — Arrêt de la cour royale de Grenoble. *Journ. Pal.*, 1823. 1. 137 et 144. — *Contrà*. Arrêts des cours royales de Rouen, de Grenoble, de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1825. 3. 316. — 1832. 3. 587. — 1834. 1. 513.

(2) *Moniteur*, 19 janvier 1841.

conversion ne peut pas faire perdre à la vente son caractère de vente forcée; seulement c'est un autre dénouement que celui de la saisie immobilière; mais elle conserve, encore une fois, sa nature.

Le rapporteur de la commission, M. Pascalis, a donné des explications qui contrariaient celles du ministre.

« Si la vente, disait-il, prend le caractère d'une « vente volontaire, quoique judiciaire, alors les droits « des précédents vendeurs ne doivent pas être purgés, « parce que les adjudicataires ont pu s'entendre avec « ceux qui vendaient, et qui tous vendaient volon- « tairement, connaître par eux quelle était la situa- « tion de la propriété, remonter à son origine, et sa- « voir s'il existait ou non des vendeurs non payés.

« Le projet est conçu en ce sens que l'art. 717, dans « cette partie, ne s'applique pas plus aux ventes judi- « ciaires qui ont lieu après conversion, tout le monde « consentant, qu'aux ventes sur licitation et qu'aux « ventes de biens de mineurs. »

M. le ministre des travaux publics ne persista pas, à tort, selon nous, dans ses observations, et le président de la chambre put dire, sans réclamation du gouvernement, que l'art. 717 n'était déclaré applicable par aucune disposition du projet.

« Art. 744. Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre:

« Le tuteur du mineur ou interdit, spécialement autorisé par un avis de parents;

« Le mineur émancipé, assisté de son curateur;

« Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui. »

SOMMAIRE.

403. L'art. 744 ne distingue pas entre le cas où les mineurs, les interdits sont créanciers et le cas où ils sont débiteurs.
404. Le tuteur fera bien de faire homologuer l'avis de parents.
405. Le mineur émancipé doit être assisté de son curateur.
406. Les administrateurs légaux des biens d'autrui peuvent demander la conversion.

COMMENTAIRE.

403. — Cet article ne distingue pas, comme le code de procédure, entre le cas où les mineurs, les interdits sont créanciers et le cas où ils sont débiteurs.

Il a posé une règle générale qui comprend toutes les situations. Si le tuteur veut demander la conversion ou s'adjoindre à la demande qui a été faite, il faut qu'il soit spécialement autorisé par un avis de parents.

404. — Cet avis doit-il être homologué ? On pense généralement qu'il est prudent, mais non pas nécessaire d'obtenir l'homologation (1). En effet, la loi ne l'exige point, et le jugement rendu sur la conversion la remplace.

405. — Le mineur émancipé forme lui-même la demande, mais il faut qu'il soit assisté de son curateur; de même qu'il est nécessaire que la personne pourvue d'un conseil judiciaire soit assistée de ce conseil.

406. — Les expressions générales mises à la fin de

(1) M. Carré, t. 2, nº 2538. — M. Delaporte, t. 2, p. 339.

l'article donnent le même pouvoir à tous les administrateurs légaux des biens d'autrui. Cette sage disposition a mis à néant des difficultés qu'avait laissé naître le silence de l'ancienne loi.

« Art. 745. Les demandes autorisées par les art. 743, § 2, et 744 seront formées par une simple requête présentée au tribunal saisi de la poursuite : cette requête sera signée par les avoués de toutes les parties.

« Elle contiendra une mise à prix qui servira d'estimation. »

SOMMAIRE.

407. La demande en conversion sera portée au tribunal saisi de la poursuite.
408. Elle doit y être *nécessairement* portée.
409. Le tribunal qui n'aurait pas connu de la saisie et devant lequel on porterait la demande en conversion, devrait se déclarer d'office incompétent.

—

COMMENTAIRE.

407. — Cet article se prononce positivement pour l'attribution de la demande en conversion au tribunal saisi de la poursuite. Il coupe court à toutes les difficultés qui s'étaient élevées sur le tribunal qui devait connaître de cette demande. La décision est juste, et déjà la jurisprudence l'avait adoptée. La conversion n'est qu'un incident, puisqu'elle ne peut être demandée qu'après la saisie, et que la procédure qu'elle nécessite est indiquée au titre des incidents de saisie immobilière.

408.—Si la demande en conversion est un incident, elle doit *nécessairement* être portée devant le tribunal saisi de la poursuite. Les conventions des parties ne changeront pas ce mode d'attribution. En un mot, la conversion, malgré le consentement de tous les intéressés, ne pourrait pas être portée à un autre tribunal. Il y aurait les plus graves inconvénients à accorder cette faculté. Elle amènerait nécessairement de grands désordres. On verrait le même immeuble mis en vente devant un tribunal par suite de folle enchère, et devant un autre par suite de saisie immobilière; tantôt la vente sur expropriation forcée se continuerait devant le tribunal de la situation, après que la conversion aurait été prononcée, et la vente sur publications judiciaires se poursuivrait devant le tribunal d'un autre arrondissement (1).

Telle a été la pensée du législateur lorsqu'il a décidé que la demande serait portée au tribunal saisi de la demande. Il n'a pas pu vouloir que les conventions des parties pussent remédier à tous les inconvénients que sa disposition avait pour but de proscrire; qu'elles pussent donner naissance à une procédure longue et coûteuse; car la conversion serait alors nécessairement regardée comme action principale et introductive d'instance, et soumise à toutes les exigences d'une pareille demande.

---

(1) Jugement du tribunal de la Seine. *Journ. Pal.*, 1836. 3. 221. — Arrêt de la cour royale de Paris, 3e chambre. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 293. — Cour royale de Bordeaux. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 210. — *Contrà*, Arrêts de la cour royale de Paris, 3e chambre. *Journ. Pal.*, 1836. 3. 221. — 2e chambre. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 145.

409. — Le tribunal qui n'aurait pas connu de la saisie et devant lequel on porterait la demande en conversion devrait se déclarer d'office incompétent. Car un tribunal n'est tenu de garder la connaissance que des contestations sur lesquelles la loi lui attribue juridiction, et, s'il est saisi d'une affaire qui, à raison de sa nature, est dévolue par la loi à un autre tribunal, il doit renvoyer les parties devant ce dernier, quand même il ne serait incompétent ni à raison *de la personne*, ni à raison de la matière (1).

« Art. 746. Le jugement sera rendu sur le rapport d'un juge et sur les conclusions du ministère public.

« Si la demande est admise, le tribunal fixera le jour de la vente et renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siége, ou devant un juge de tout autre tribunal.

« Le jugement ne sera pas signifié, et ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel. »

SOMMAIRE.

410. Les magistrats sont libres d'apprécier l'opportunité et les avantages de la demande en conversion, et de la rejeter, s'ils le jugent convenable.

COMMENTAIRE.

410. — Il n'est pas douteux maintenant, d'après les termes de l'art. 746, que les magistrats ne soient

(1) Cour royale de Bordeaux. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 210.

libres d'apprécier l'opportunité et les avantages pour les parties de la demande en conversion, et de la rejeter d'après cette appréciation.

Les expressions, *si la demande est admise*, ne laissent aucune incertitude sur la volonté du législateur. L'alternative est prévue, et par conséquent la liberté d'examen est donnée aux tribunaux.

C'est encore une question que la nouvelle loi a tranchée, et dans le sens le plus convenable pour la justice et pour la considération due à la magistrature.

« Art. 747. Si, après le jugement, il survient un changement dans l'état des parties, soit par décès ou faillite, soit autrement, ou si les parties sont représentées par des mineurs, des héritiers bénéficiaires ou autres incapables, le jugement continuera à recevoir sa pleine et entière exécution. »

SOMMAIRE.

411. Utilité de la disposition de cet article.

COMMENTAIRE.

411. — Il fallait, dans l'intérêt de toutes les parties, éviter les difficultés qu'aurait pu faire naître un changement dans l'état des parties. Une fois que la conversion était autorisée, on avait pour garantie la décision des magistrats qui ne se sont prononcés qu'après en avoir examiné les avantages. Au moment, d'ailleurs, où elle a été autorisée, la position de toutes les parties était régulière. Un changement

survenu postérieurement dans l'état de l'une d'elles ne peut pas influer sur la validité de la procédure et arrêter sa marche. Si c'est un héritier qui se présente, il acceptera la position qu'avait son auteur. Le jugement doit recevoir son exécution.

« Art. 748. Dans la huitaine du jugement de conversion, mention sommaire en sera faite, à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie.

« Les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'art. 682 conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant de se conformer, pour les loyers et fermages, à l'art. 685.

« Sera également maintenue la prohibition d'aliéner faite par l'art. 686. »

« Il restait à pourvoir, dit M. Persil dans son rapport (1), aux effets du jugement de conversion; c'est ce qu'a fait la nouvelle loi. Nous vous proposons, ajoute-t-il, de déclarer que mention du jugement de conversion sera faite à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie; que si les fruits ont été déjà immobilisés, ils conserveront ce caractère : dans le cas contraire, ils le prendront par l'effet seul du jugement de conversion; enfin, que pour la conservation des droits des créanciers, le poursuivant sera tenu, sous sa responsabilité personnelle, de dénoncer ce jugement aux locataires et fermiers. Toutes ces décisions ont été puisées dans la jurisprudence, et elles sont conformes à la justice.

(1) P. 96.

« Art. 2. Les art. 832, 833, 836, 837 et 838 du titre IV du livre I de la deuxième partie du Code de procédure civile, relatifs à la surenchère sur aliénation volontaire, seront remplacés par les dispositions suivantes:

« Art. 832. Les notifications et réquisitions prescrites par les art. 2183 et 2185 du code civil seront faites par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où elles auront lieu; elles contiendront constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

« L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, avec l'offre et l'indication de la caution, assignation à trois jours devant le tribunal pour la réception de cette caution, à laquelle il sera procédé comme en matière sommaire. Cette assignation sera notifiée au domicile de l'avoué constitué; il sera donné copie, en même temps, de l'acte de soumission de la caution et du dépôt au greffe des titres qui constatent sa solvabilité.

« Dans le cas où le surenchérisseur donnerait un nantissement en argent ou en rentes sur l'État, à défaut de caution, conformément à l'art. 2041 du code civil, il fera notifier avec

son assignation copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

« Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle, et l'acquéreur maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers. »

L'art. 832 (1) a pour objet de déterminer les formalités des notifications faites par l'acquéreur sur aliénation volontaire pour purger les hypothèques et les formalités de la surenchère ouverte à chacun des créanciers. Cet article n'est que la répétition du même article du code de procédure : seulement il fait mieux connaître ce que la loi exige pour *l'offre et l'indication* de la caution à fournir par le surenchérisseur. Il explique aussi ce que la jurisprudence avait établi relativement aux gages que le surenchérisseur pouvait substituer à la caution, conformément à l'art. 2041 du code civil. Votre commission n'a pas trouvé le projet assez explicite sur ce point. Il en résulte que le surenchérisseur serait admis à présenter toute espèce de gage, des objets mobiliers de toute nature sur la valeur desquels pourraient s'élever des difficultés, et jusqu'à des créances plus ou moins certaines, litigieuses et d'une appréciation difficile, à cause de la solvabilité des débiteurs. Il n'est pas possible que telle ait été la pensée des auteurs du projet, et c'est pour la rendre, comme l'a comprise votre commission, que nous vous proposons un amendement restrictif. Suivant nous, cette faculté de donner un gage ne devrait être admise que dans le cas où le gage consisterait *en argent* ou *en rentes sur l'État*. C'est la seule manière d'éviter des discussions longues, difficiles et toujours coûteuses.

SOMMAIRE.

412. Texte des art. 2183 et 2185 du code civil.

413. Il faut combiner la disposition de l'art. 2183 qui parle en général du droit de faire les notifications aux créanciers inscrits, avec la règle qui n'accorde qu'aux personnes capables de s'obliger la faculté de contracter un engagement. — C'est au tuteur qu'il ap-

(1) Rapport de M. Persil, p. 97.

partient de notifier pour arriver à la purge des hypothèques qui grèvent l'immeuble acquis pour le compte du mineur.

414. La femme mariée, sous quelque régime que ce soit, ne peut faire les notifications qu'avec l'autorisation de son mari.

415. Si le tiers détenteur avait laissé commencer la saisie sans avoir fait l'offre de purger, il ne serait plus recevable à la présenter.

416. Il en serait de même au cas où le tiers détenteur aurait laissé passer le délai sans faire les notifications.

417. Indications contenues dans les notifications.

418. Sont-elles toutes prescrites à peine de nullité?

419. Tous les auteurs sont d'accord pour déclarer nulle la notification qui ne ferait pas mention du prix.

420. Si l'immeuble a été acquis par donation ou par échange, le détenteur doit donner une évaluation du prix.

421. La notification doit aussi contenir extrait de la transcription de l'acte de vente. —*Item*, s'il s'agissait d'une donation ou d'un échange.

422. La notification contiendra aussi un tableau sur trois colonnes où figureront la date des hypothèques et celle des inscriptions, les noms des créanciers et le montant des créances inscrites.

423. A quelle époque la nullité de la notification qui ne contient pas une indication essentielle, doit-elle être demandée ?

424. Le droit de surenchérir accordé à tout créancier rend bien difficile la collusion entre le vendeur et l'acquéreur.

425. Utilité pour chaque créancier hypothécaire d'avoir une inscription régulière pour conserver son droit de surenchérir.

426. Le droit de surenchérir appartient aussi à ceux qui ont des priviléges ou des hypothèques indépendants de l'inscription.

427. Si le conservateur dans le certificat requis après la quinzaine de la transcription du titre, a omis l'inscription d'un créancier, l'immeuble reste à l'acquéreur libre de la charge omise.

428. Le droit de surenchérir appartient aux cessionnaires et ayant-droit du créancier.

429. Le droit appartiendrait aussi au débiteur solidaire qui, par le paiement de la dette commune, serait subrogé aux droits du créancier.

430. La réquisition de mise aux enchères doit être signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours, au plus tard, de la notification faite à la requête de ce dernier. —Ce délai est augmenté de deux jours par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant.

431. Si la notification a été faite à des jours différents aux créanciers inscrits, les quarante jours commenceront à courir pour chacun d'eux à différentes époques.— Pour les créanciers inscrits postérieurement à la transcription, le délai court à dater de la notification faite aux créanciers antérieurs.

432. *Quid*, s'il n'existe pas d'autres créanciers inscrits que ceux qui ont requis inscription après la transcription ?

433. Si plusieurs individus ont requis conjointement, il faut signifier à chacun d'eux la réquisition de mise aux enchères.

434. La réquisition contiendra soumission de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

435. Comment sera fixé le dixième?

436. Doit-il porter sur les frais de vente qui seraient à la charge de l'acquéreur?

437. Si des charges extraordinaires qui ne pèsent pas ordinairement sur l'acquéreur, lui ont été imposées par le contrat, la surenchère doit porter sur ces charges.

438. Si les impôts échus ont été mis à la charge de l'acquéreur par une clause du contrat, cette clause devient une des conditions de la vente, et le surenchérisseur est obligé de faire porter sur elle le dixième qu'il doit offrir.

439. Le dixième ne doit pas porter sur les intérêts du prix de la vente qui sont dus et déclarés par l'acquéreur.

440. Le surenchérisseur n'est pas tenu d'exprimer la somme à laquelle il porte sa surenchère. Il suffit qu'il offre de faire porter le prix à un dixième en sus de celui fixé par le contrat et des charges de la vente. — L'erreur même dans le chiffre de ce dixième n'est pas une cause de nullité

441. Le créancier surenchérisseur doit avoir un titre utile.

442. S'il y avait plusieurs vendeurs, la même signification devrait être faite à chacun d'eux.

443. Si le précédent propriétaire est mineur ou failli, la réquisition est signifiée au tuteur ou au syndic.

444. La signification ne sera pas faite aux personnes qui sont intervenues dans la vente comme cautions ou garants.

445. L'original et les copies des exploits sont signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration. Copie de la procuration doit être donnée.

446. Le pouvoir de surenchérir n'a pas besoin d'être spécial à l'immeuble.

447. Garantie offerte par la copie de la procuration.

448. Le créancier surenchérisseur doit offrir de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges.

449. *Quid*, si la caution offerte devient insolvable?

450. La Cour de cassation a décidé que, jusqu'au jour du jugement et même après les quarante jours du délai de surenchère, le surenchérisseur pouvait substituer une nouvelle caution à celle originairement offerte qui ne voulait plus ou ne pouvait plus s'obliger, pourvu que cette substitution ne retardât aucunement le jugement.

451. Peu importe que la caution ne soit pas solvable au moment de sa présentation, il suffit qu'elle le soit au moment de la réception.

452. Si la caution présentée est insuffisante, le surenchérisseur ne peut y suppléer en présentant un simple certificateur de caution.
453. La caution doit porter sur le prix et les charges, mais aussi sur le dixième en sus.
454. L'acquéreur peut arrêter la surenchère en offrant de payer tous les créanciers inscrits.
455. Mode fixé par la nouvelle loi pour arriver à l'accomplissement des formalités prescrites par les art. 2183 et 2185 du code civil. — Les notifications et réquisitions doivent être faites par un huissier commis, sur simple requête, par le président du tribunal de l'arrondissement où elles auront lieu.
456. Désignation du tribunal dont le président doit désigner l'huissier.
457. Les notifications et réquisitions doivent contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.
458. L'acte de réquisition de mise aux enchères contient l'offre et l'indication de la caution.
459. Il contient aussi assignation à trois jours pour la réception de cette caution.
460. Il est exigé qu'avec l'assignation notifiée au domicile de l'avoué, il soit donné copie de l'acte de soumission de la caution et du dépôt au greffe des titres qui constatent sa solvabilité. — Observations à ce sujet.
461. A défaut de caution, le surenchérisseur peut donner un nantissement en argent ou en rentes sur l'État.
462. Il suffit dans ce cas que la valeur offerte appartienne au requérant, lors du jugement de la validité de surenchère.
463. Si le surenchérisseur avait laissé passer le délai pour la présentation de la caution, il ne serait pas admis à offrir un gage ou nantissement.
464. *Quid,* si la caution n'offrait que des immeubles situés hors du ressort de la cour royale où elle doit être donnée?
465. Si la surenchère est nulle, les créanciers ne peuvent s'en prévaloir.

COMMENTAIRE.

412. — Avant d'examiner les dispositions de l'art. 832, il est utile d'apprécier les art. 2183 et 2185 du code civil dont il fait mention.

Ces articles sont ainsi conçus :

« Art. 2183. Si le nouveau propriétaire veut se

« garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le « chapitre VI du présent titre (1), il est tenu, soit « avant les poursuites, soit dans le mois, au plus « tard, à compter de la première sommation qui lui « est faite, de notifier aux créanciers, aux domici- « les par eux élus dans leurs inscriptions :

« 1° Extrait de son titre, contenant seulement la « date et la qualité de l'acte, le nom et la désigna- « tion précise du vendeur et du donateur, la nature « et la situation de la chose vendue ou donnée, et « s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination gé- « nérale seulement du domaine et des arrondisse- « ments dans lesquels il est situé, le prix et les char- « ges faisant partie du prix de la vente, ou l'éva- « luation de la chose, si elle a été donnée;

« 2° Extrait de la transcription de l'acte de vente;

« 3° Un tableau sur trois colonnes, dont la pre- « mière contiendra la date des hypothèques et des « inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; « la troisième, le montant des créances inscrites.

« Art. 2185. Lorsque le nouveau propriétaire a « fait cette notification dans le délai fixé, tout créan- « cier dont le titre est inscrit, peut requérir la mise « de l'immeuble aux enchères et adjudications pu- « bliques, à la charge :

« 1° Que cette réquisition sera signifiée au nou- « veau propriétaire dans quarante jours, au plus

(1) Voir les art. 2166, 2167, 2168 et suiv. du code civil.

L'art. 2167, le plus important, est ainsi conçu :

« Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après « établies, pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des « inscriptions, obligé comme détenteur à toutes les dettes hypothécai- « res, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.»

« tard, de la notification faite à la requête de ce dernier en y ajoutant deux jours par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant ;

« 2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire ;

« 3° Que la même signification sera faite dans le même délai au précédent propriétaire, débiteur principal ;

« 4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration ;

« 5° Qu'il offrira de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges ;

« Le tout à peine de nullité. »

413. — L'art. 2183 parle en général du nouveau propriétaire qui veut purger la propriété acquise sur aliénation volontaire, et lui concède le droit de faire les notifications aux créanciers inscrits (1).

Mais il faut combiner cette disposition avec la règle qui n'accorde qu'aux personnes capables de s'obliger la faculté de contracter un engagement. Or, la notification faite par l'acquéreur produit une obligation, puisqu'elle doit être accompagnée de l'offre de payer (2).

Le mineur ne peut notifier aux créanciers de l'im-

(1) Voir les art. 834 et 835 du code de procédure.

(2) Art. 2184.

meuble qu'il a acquis. C'est au tuteur qu'il appartient de faire les notifications prescrites pour arriver à la purge des hypothèques; mais ce dernier n'a pas besoin, en ce cas, de l'autorisation du conseil de famille. Il n'excède pas les bornes de son administration, il ne dépasse pas les limites que la loi a imposées à son pouvoir. Il ne s'engage qu'à payer pour le mineur une somme d'argent (1). Si le tuteur a le pouvoir d'employer les revenus du mineur à l'achat d'une propriété immobilière (2), il en résulte qu'il a aussi le droit de faire ce qu'il convient pour assurer la propriété à son pupille. Or, la notification n'est qu'un moyen de prévenir l'expropriation en offrant aux créanciers ce qui doit les désintéresser légalement (3).

414. — Quant à la femme mariée, sous quelque régime que ce soit, elle ne peut faire les notifications qu'avec l'autorisation de son mari. Selon nous, il n'y a pas même de distinction à établir pour la femme mariée sous le régime dotal qui, si on décidait que la dot mobilière est aliénable, ne pourrait réaliser son offre de payer qu'en prenant sur cette dot.

415. — Si le tiers détenteur avait laissé commencer la saisie, sans avoir fait l'offre de purger, il ne serait plus recevable à la présenter.

416. —M. Troplong (4) réfute avec toute l'autorité de sa haute raison une opinion de M. Dalloz qui dé-

(1) Voir les art. 450, 457 du code civil.
(2) Art. 454, 455 du code civil.
(3) M. Troplong, *Privil. et hypoth.*, t. 4, n° 923. — *Contrà*, M. Grenier, t. 2, p. 359.
(4) T. 4, n° 916.

cide que le tiers détenteur, quand bien même il aurait laissé expirer le délai sans faire la notification, serait admissible à purger, et que les créanciers ne pourraient pas s'y opposer, si la poursuite en saisie réelle n'était pas commencée. Le savant jurisconsulte prouve que la sommation de délaisser, aux termes de l'art. 2169, étant toujours accompagnée d'un commandement au débiteur, est le commencement d'une action contre laquelle il n'y a pas d'autre exception que celle du purgement en temps utile. Quand le délai fixé est passé sans que les notifications aient été faites, les créanciers ont acquis le bénéfice de leur premier acte de poursuite, et ils ne peuvent être forcés d'y renoncer, s'ils ne sont pas amenés à consentir volontairement à une pareille renonciation.

417. — Les notifications doivent contenir les indications qui sont prescrites par l'art. 2183. Elles disent si l'immeuble est entre les mains du tiers détenteur par suite d'échange, de vente ou de donation. Les autres désignations sont données pour que les créanciers aient les moyens de reconnaître l'immeuble qui leur a été hypothéqué. Enfin les notifications doivent énoncer le prix et les charges de la vente, ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée.

418. — Ces indications sont-elles toutes prescrites à peine de nullité? Il faut faire ici la distinction que la jurisprudence admet entre les formalités essentielles et celles qui ne le sont pas. L'omission d'une formalité de la première catégorie entraîne la nullité des notifications. Il n'en est pas de même pour l'oubli d'une formalité de la seconde classe.

Les auteurs ont discuté sur le point de savoir si la fausse indication du prix entraînait la nullité de la notification. MM. Grenier et Persil (1) se sont prononcés pour l'affirmative.

Celui-ci s'exprime ainsi : « Si l'énonciation rela- « tive aux prix était inexacte, elle serait nulle, par- « ce que la fausseté d'une déclaration, ou l'omission « absolue qu'on en aurait faite, doivent nécessaire- « ment produire le même effet.

« Il y a d'ailleurs des raisons bien puissantes pour « prononcer, dans ce dernier cas, la nullité de la « notification. Ou le prix déclaré est porté à un « taux plus élevé que celui désigné dans le contrat « de vente, et alors il est possible que les créanciers « n'aient pas fait de surenchère, précisément parce « que le prix déclaré leur a paru équivaloir à la va- « leur de l'immeuble ; ou, au contraire, le prix est « inférieur à celui pour lequel l'aliénation a été con- « sentie, et, dans ce cas, il est à craindre que les « créanciers ne hasardent une surenchère à laquelle « ils n'eussent jamais pensé, si le prix leur avait été « exactement notifié. »

M. Troplong (2) se prononce pour l'opinion contraire. Voici les raisons qu'il présente à l'appui de son avis :

« Si le prix est plus fort que celui stipulé au con- « trat, et qu'il n'y ait pas de surenchère, au lieu de « déclarer la notification nulle, il faudra se borner

(1) T. 2, p. 309 ; — t. 2, p. 331.
(2) T. 4, n° 924.

« à forcer l'acquéreur à verser entre les mains des « créanciers la totalité de la somme portée dans la « notification qu'il leur a faite. Telle sera la peine, « et elle sera juste. Car les créanciers, qui ne sont « obligés de connaître que ce que la notification leur « déclare, ont pu ne s'abstenir de requérir la suren- « chère que parce qu'ils ont calculé sur le prix à eux « notifié qui leur a paru suffisant; mais déclarer la « notification nulle, c'est détruire à l'aveugle et dé- « passer le but de la loi. S'il y avait surenchère, les « créanciers auront bien moins encore à se plaindre, « puisque le prix sera porté plus haut que s'il n'y « avait pas eu erreur dans la notification.

« Si le prix déclaré est inférieur au prix porté au « contrat, même distinction. S'il n'y a pas suren- « chère, l'acquéreur sera quitte pour verser le prix « réel. Les créanciers n'auront pas à se plaindre; « n'ayant pas surenchéri pour un prix qu'on leur a « déclaré être de 15,000 fr., ils auraient bien moins « encore surenchéri si on leur eût dit que le vérita- « ble prix était de 20,000 fr. Y a-t-il surenchère? Le « prix a été porté à sa véritable valeur ou au-delà, « et alors il n'y a rien encore à imputer à l'acqué- « reur, puisqu'il est possible que ce soit la modicité « du prix qui ait déterminé la surenchère; si les en- « chères ne portent pas le prix à l'égal de celui du « contrat, l'acquéreur devra seulement la différence. « Ce sera tout ce qu'on pourra exiger de lui. »

M. Troplong nous paraît faire un peu d'arbitraire pour donner gain de cause à son opinion. Il inflige dans le premier cas une peine assez sévère à l'acquéreur qui dans sa notification a porté un prix supé-

rieur au prix réel, en le forçant à verser la valeur indiquée entre les mains des créanciers. La peine pourrait être fort juste, mais au moins faudrait-il qu'elle fût prononcée par la loi. Or, comme le dit lui-même ce jurisconsulte en critiquant plus bas un arrêt de la Cour de cassation (1), *nous n'en connaissons pas, et il n'en connaît pas plus que nous*. Il crée *de sa propre autorité une peine, ce qui n'est pas autre chose qu'un véritable excès de pouvoir*.

Pourquoi donc frapper ainsi le tiers détenteur, pour une fausse désignation tout-à-fait involontaire? Ne peut-il pas encore être à temps de renouveler sa notification et de se mettre à même d'opérer le purgement de l'immeuble? Si les créanciers n'ont pas surenchéri, parce que le prix indiqué leur paraissait suffisant, ils n'ont qu'un droit, si le prix réel est inférieur, celui de réclamer la nullité de la notification. Autrement ils pourraient faire un bénéfice aux dépens du tiers détenteur, et pour une erreur involontaire de ce dernier. Car il aurait été possible qu'avec la surenchère même on n'atteignît pas le prix indiqué. Dans ce cas, le bénéfice serait pour les créanciers. Mais la loi n'accorde jamais un bénéfice pour un dommage causé, mais seulement la réparation de ce dommage (2). Si les créanciers pensent que le prix supérieur indiqué dans les notifications a éloigné les surenchérisseurs; que la chaleur des enchères, si elles avaient commencé, aurait pu faire monter le prix au-dessus même de celui qui était désigné, si en un

(1) N° 925.
(2) Art. 1382, 1383 du code civil.

mot ils croient que l'erreur commise par le tiers détenteur leur a causé un préjudice, ils n'ont qu'un moyen de chercher à obtenir une réparation, c'est de faire prononcer la nullité des notifications.

Si le prix est inférieur, M. Troplong ne pose qu'une hypothèse, celle où il n'y aurait pas eu de surenchère. Mais que dirait-il pour le cas où la modicité du prix indiqué aurait engagé les surenchérisseurs à se présenter, et qu'ils eussent pour ce motif hasardé une lutte dans laquelle ils ne se seraient pas engagés, si le prix leur eût été exactement notifié.

Toutes les indications ordonnées pour la validité de la notification ont été exigées dans l'intérêt des créanciers. Eux seuls sont juges des motifs qui les engagent à surenchérir ou à se contenter du prix indiqué. Quand ils viennent affirmer que l'inexacte désignation du prix leur a porté préjudice, il est bien difficile de ne pas prononcer sur leur demande la nullité d'une notification qui a été prescrite dans leur intérêt et qui n'est pas conforme à toutes les exigences de la loi.

Un arrêt de la cour d'appel de Turin a donné gain de cause à l'opinion que nous soutenons (1).

419. — Tous les auteurs sont d'accord pour déclarer nulle la notification qui ne ferait pas mention du prix. Il n'y aurait plus alors possibilité de surenchérir, puisque les créanciers manqueraient d'un point de départ.

---

(1) M. Dalloz, *Hypoth.*, p. 380. — M. Delvincourt et M. Dalloz partagent l'avis de M. Troplong.



420. — Si l'immeuble a été acquis par donation ou par échange, le détenteur doit donner une évaluation du prix, pour que les créanciers puissent savoir s'ils se contenteront de la somme proposée, ou s'ils auront recours à la surenchère.

Il ne faut pas s'inquiéter d'un arrêt de la Cour de cassation (1) qui avait décidé qu'en cas d'échange, c'était au créancier qui voulait surenchérir à faire lui-même l'évaluation. Après la savante et lumineuse discussion à laquelle M. Troplong s'est livré pour anéantir cette décision (2), il n'y a pas moyen de s'arrêter à une pareille doctrine; il faut croire qu'elle ne reparaîtra plus.

Toute l'argumentation de ce jurisconsulte roule sur l'art. 2184 qui impose à l'acquéreur ou au donataire l'obligation de déclarer qu'il est prêt à acquitter les dettes et charges hypothécaires, *jusqu'à concurrence seulement du prix*, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

Il se demande pourquoi l'échangiste ne serait pas mis sur la même ligne que le donataire? pourquoi les mêmes obligations ne lui seraient pas imposées? comment les créanciers, qui n'ont pas été parties au contrat, qui ne connaissent ni la chose reçue ni la chose donnée en échange, fixeraient le prix? Du reste, il prouve que la loi n'a imposé nulle part cette obligation aux créanciers, et que la Cour de cassation n'a pu la leur imposer que par un excès de pouvoir.

---

(1) Sirey, 15. 1. 207.
(2) T. 4, n° 925.

421. — La notification doit, en outre, contenir extrait de la transcription de l'acte de vente.

Quoique l'article ne parle que de la vente, il serait toujours nécessaire de donner l'extrait de la transcription, s'il s'agissait d'une donation ou d'un échange.

422. — Enfin la notification contiendra un tableau sur trois colonnes, où figureront la date des hypothèques et celle des inscriptions, les noms des créanciers et le montant des créances inscrites.

Chaque créancier, muni de ce tableau, voit de suite sa position, ce qu'il a à espérer, et s'il lui est avantageux de surenchérir.

Le tableau est fait sur l'état délivré par le conservateur des hypothèques, et sans qu'il soit imposé à l'acquéreur de prouver que les inscriptions frappent réellement sur le vendeur (1).

423. — Si une indication essentielle, prescrite par l'art. 2183, a été omise, les créanciers ont le droit de demander la nullité de la notification. Nous l'avons déjà dit. Mais nous ne nous sommes pas encore expliqué sur le point de savoir à quelle époque cette nullité doit être demandée.

Quand bien même le créancier aurait requis la surenchère, il serait encore admis à opposer la nullité de la notification. On n'est tenu, dit M. Troplong (2), d'opposer une nullité qu'autant qu'on a intérêt à s'en prévaloir (3). Or il y a un plus grand intérêt pour les créanciers à requérir la surenchère qu'à

---

(1) M. Persil, *Rég. hypoth.*, art. 2183, t. 2, p. 333.
(2) T. 4, n° 925 *bis*.
()Art. 173 du code de procédure civile.

proposer des nullités stériles. Si plus tard la surenchère est annulée, ils ont souvent avantage à proposer la nullité de la notification pour proposer une nouvelle surenchère (1).

424. — Lorsque le nouveau propriétaire a rempli toutes les formalités prescrites par les art. 2183 et 2184, tout créancier inscrit a le droit de surenchérir, c'est-à-dire de faire porter l'immeuble à sa véritable valeur, s'il croit qu'il a été vendu pour un prix inférieur. Cette faculté accordée à tout créancier rend bien difficile la collusion entre le vendeur et l'acquéreur, en permettant de mettre à néant les fraudes d'un débiteur de mauvaise foi.

425. — Le droit de surenchérir n'appartient qu'à un créancier inscrit. Il est donc d'un grand intérêt pour lui de le conserver par une inscription prise en temps utile. Le créancier qui n'aurait qu'une inscription irrégulière, qu'une inscription indûment requise, ne pourrait réclamer la mise de l'immeuble aux enchères. Car c'est la même chose que de n'avoir pas d'hypothèque ou d'en avoir une informe ou illégale (2).

426. — Quoique l'art. 2185 ne permette de surenchérir qu'aux créanciers inscrits, il est évident que le même droit appartient aussi à ceux qui ont des priviléges ou des hypothèques indépendants de l'inscription, c'est-à-dire à la femme, au mineur, à l'interdit par rapport aux biens vendus par le mari ou le tuteur.

---

(1) Arrêt de la cour royale de Bordeaux. M. Dalloz, *Hypoth.*, p. 378.

(2) M. Persil, *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 342. — Voir l'art. 834 du code de procédure civile.

427. — *Quid*, si l'inscription d'un créancier était omise dans le certificat délivré par le conservateur?

Aux termes de l'art. 2198 du code civil, l'immeuble, dans ce cas, doit rester à l'acquéreur libre de toutes les charges omises, si ce dernier a requis le certificat depuis la transcription de son titre.

On conçoit facilement le motif de cette disposition. L'acquéreur, sur la foi de ce certificat, a pu croire que l'immeuble n'avait pas d'autres charges que celles que le conservateur avait indiquées; il a pu verser entre les mains du vendeur la portion de prix qui devait revenir à ce dernier, après le paiement des créances désignées. Il aurait été injuste de mettre à son compte les erreurs du conservateur, et de le troubler dans sa possession pour une omission qui ne doit pas lui être imputée.

Mais cette décision doit être modifiée par la disposition de l'art. 834 du code de procédure. Il faut combiner ce dernier article avec l'art. 2198. L'article 834 permet aux créanciers qui n'auraient pas requis d'inscription lors de la vente, de la prendre dans la quinzaine de la transcription. Une modification, on le voit, a été nécessairement apportée à l'art. 2198, car il serait impossible de refuser le droit de surenchérir au créancier dont l'inscription a été omise, quand ceux qui n'ont fait inscrire leur hypothèque que postérieurement à la transcription, peuvent user de ce droit.

Le tiers acquéreur, en présence de l'art. 834, devra requérir son état d'inscription après la quinzaine

de la transcription, et alors il sera affranchi par le certificat qui lui aura été délivré (1).

428. — Le droit de surenchérir appartient aux cessionnaire et ayant-droit du créancier. Car il n'est pas un droit personnel. On a jugé que l'avoué qui a obtenu distraction des frais de séparation de biens par lui faits dans l'intérêt de la femme, est subrogé, pour le paiement de ses frais, aux droits résultant de l'hypothèque légale de la femme, et qu'il a qualité pour surenchérir les immeubles du mari, quoiqu'il ne soit pas personnellement inscrit (2).

429.—Ce droit de surenchère appartiendrait aussi au débiteur solidaire, qui, par le paiement de la dette commune, serait subrogé aux droits du créancier. L'art. 1251 du code civil établit la subrogation au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, aurait intérêt à l'acquitter. Le créancier a, pour ainsi dire, vendu au débiteur qui a payé la créance qu'il avait sur ses codébiteurs : *non in solutum accepit, sed quodam modo nomen creditoris vendidit.* S'il lui a vendu la créance, il la lui a vendue avec tous les avantages qu'il avait, avec les hypothèques dont il était nanti, avec le droit de surenchérir qui est une suite de l'hypothèque (3).

430. — La réquisition de mise aux enchères doit être signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours, au plus tard, de la notification faite à la re-

(1) M. Persil, *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 345. — M. Grenier, *Hypoth.*, t. 2, p. 316, n° 443.—M. Troplong, *Privil. et hypoth.*, t. 4, n° 1007 et 1007 *bis*. — M. Duranton, t. 20, n° 428.

(2) Arrêt de la cour royale de Rouen. *Journ. du Pal.*, 1838. 2. 532.

(3) M. Persil, *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 352.

quête de ce dernier, en y ajoutant deux jours par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant.

Quand le créancier a son domicile réel dans le lieu où il a établi son domicile élu, le délai de quarante jours est rigoureux. S'il l'a laissé passer, il a perdu le droit de surenchérir.

Pour le cas où il y aurait entre les deux domiciles une distance importante, il était juste d'augmenter le délai de quarante jours, pour que la notification pût être envoyée du domicile élu au domicil réel. La loi a accordé deux jours par cinq myriamètres. Mais elle a voulu que cette distance fût toujours complète; elle n'a pas tenu compte des fractions(1). L'art. 2185 doit être rigoureusement appliqué, il ne parle que de l'augmentation de deux jours par cinq myriamètres, on ne doit pas accorder ce délai quand la distance fixée ne se trouve pas entre le domicile réel et le domicile élu.

Toutes les raisons que l'on invoque à l'appui du système contraire, ont été connues du législateur, qui n'a pas jugé convenable d'étendre l'exception.

431. — Le délai court de la notification. Si elle a été faite à des jours différents aux créanciers inscrits, les quarante jours commencent à courir pour chacun à différentes époques (2).

---

(1) Arrêt de la cour royale de Gênes. Sirey, 14. 2. 272. — Arrêt de cassation. *Journ. Pal.*, 1840. 1. 247. — M. Duranton, t. 20, n° 392. — *Contrà*, M. Troplong, t. 4, n° 933. — Arrêt de la cour royale de Bordeaux. Dalloz, 30. 2. 42.

(2) Arrêt de la cour royale de Paris. Sirey, 11. 2. 164.— M. Troplong, t. 4, n° 933.— M. Duranton, t. 20, n° 393.

Pour les créanciers inscrits postérieurement à la transcription, le délai ne peut pas courir de la notification, puisque le tiers acquéreur, aux termes de l'art. 835 du code de procédure, n'est pas tenu de leur en faire, mais bien à dater de la notification faite aux créanciers antérieurs. — Il doit courir à dater de la dernière notification faite à un créancier inscrit, si les diverses notifications ont été faites à des jours différents. Le législateur n'a pas en effet voulu les priver d'un délai raisonnable. S'ils ne reçoivent pas de notifications, c'est que le nouveau propriétaire ne les connaissait pas au moment où il lui était imposé de les faire aux créanciers inscrits. Si on fait courir le délai à dater des notifications faites à ceux-ci, c'est qu'il fallait bien trouver un point de départ sans empirer la position du nouveau propriétaire qui n'avait rien à se reprocher, puisqu'il avait exécuté fidèlement la loi.

432. — S'il n'existe pas d'autres créanciers inscrits que ceux qui ont requis inscription après la transcription, M. Duranton (1) pense que le délai court contre eux à partir de la transcription du titre d'acquisition sur le registre du conservateur. « C'est « aussi l'avis de M. Delvincourt, ajoute M. Duranton. « On ne pouvait fixer une autre époque sans le faire « arbitrairement. C'est à ces créanciers à être atten- « tifs, puisqu'ils savent que le détenteur n'est point « tenu de leur faire de notification, et qu'il a le « droit de purger à leur égard comme à l'égard de « ceux qui seraient inscrits avant la transcription.

(1) T. 20, nº 394.

« Mais si c'est une *donation*, et qu'il n'y ait point « d'autres créanciers auxquels les notifications aient « été faites, le délai de quarante jours ne saurait « courir contre ceux en question à partir de la trans- « cription, mais bien à compter de la première no- « tification qui aurait été faite à l'un d'eux, et con- « tenant les conditions prescrites aux art. **2183** et « **2184**, parce que, jusque-là, ainsi que nous l'a- « vons dit plus haut, ces créanciers n'ayant aucun « moyen de faire une surenchère, le nouveau pro- « priétaire ne peut pas purger leurs hypothèques. »

433. — Si plusieurs personnes ont acquis conjointement, il faut signifier à chacune d'elles la réquisition de mise aux enchères. Il y a autant de propriétaires différents qu'il y a d'individus qui ont figuré aû contrat.

434. — Cet acte contiendra soumission du requérant de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Cette disposition est aussi pleine de sagesse que celle qui a permis aux créanciers inscrits de surenchérir. Si celle-ci a pour but d'annuler toute collusion entre le vendeur et l'acquéreur, celle-là empêche qu'un créancier, dans la vue d'un bénéfice que les enchères ne réaliseraient souvent pas, trouble la possession de l'acquéreur de bonne foi.

435. — Mais c'est pourtant ici que commencent les difficultés. Comment sera fixé le dixième? Sur le prix principal et sur ce qui forme l'accessoire. Ainsi il faudrait joindre au prix principal les pots de vins, les épingles, les rentes que le contrat attribuerait au

vendeur, et calculer d'après ce tout le dixième en sus que le surenchérisseur devrait assurer. Car le mot *prix* employé par la loi est une expression générique qui représente tout ce qui est donné par l'acquéreur au vendeur, tout ce qui profite, directement ou indirectement, à ce dernier (1).

436. — Mais le dixième doit-il aussi porter sur les frais de vente qui seraient à la charge de l'acquéreur? Les frais de transcription et d'enregistrement, qui sont les frais de vente les plus importants, sont généralement considérés comme à la charge de l'acheteur (2). Elles ne doivent donc pas faire partie du prix, qui, nous le répétons, n'est que ce qui, directement ou indirectement, passe entre les mains du vendeur.

« Attendu, dit la cour royale de Rouen (3), qu'aux « termes des lois de la matière sainement entendues, « l'acquéreur d'un immeuble hypothécairement af- « fecté doit, s'il veut purger, offrir son prix et les « charges qui en font partie; que, si l'un des créan- « ciers veut surenchérir, sa surenchère devra s'é- « lever à un dixième en sus du prix et des charges; « que ces deux obligations sont corrélatives et s'ex- « pliquent l'une par l'autre;

« Attendu que les charges faisant partie du prix ne « sont autres que toutes les valeurs et obligations ap- « préciables et constituant le capital donné par l'ac-

(1) M. Troplong, t. 4, n° 935.

(2) M. Merlin, v° *Surenchère*, n° 3 *bis*. — M. Grenier, t. 2, n° 452. — M. Duranton, t. 16, n° 124. — M. Duvergier, *Vente*, t. 1, n° 169. — M. Troplong, *Vente*, n° 164.

(3) *Journ. du Pal.*, 1838. 2. 593. — M. Persil, t. 2, p. 357. — M. Troplong, t. 4, n° 936.

« quéreur en échange du fonds vendu; que le but de « la surenchère est de porter à son véritable taux le « prix stipulé au contrat et mis à l'instant même en « comparaison avec la valeur réelle de l'immeuble. »

437. — Mais si des charges extraordinaires qui ne pèsent pas ordinairement sur l'acquéreur, lui ont été imposées par le contrat, telles que l'obligation de donner à ses frais copie du contrat d'acquisition, la surenchère doit porter sur ces charges. C'est là, en effet, une augmentation du prix sur laquelle doit porter la surenchère (1).

438. — M. Troplong (2) traite avec de longs développements la question de savoir si les impôts échus, mis à la charge de l'acquéreur par une clause du contrat de vente, font tellement partie du prix que le surenchérisseur soit obligé d'en offrir le dixième en sus.

Il est évident que les impôts échus antérieurement à l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne peuvent être mis à la charge de celui-ci que par une clause spéciale, et que cette clause devient alors une des conditions de la vente. C'est une augmentation du prix sur laquelle le surenchérisseur est obligé de calculer le dixième qu'il doit offrir.

439. — *Quid*, à l'égard des intérêts du prix de la vente qui sont dus et déclarés par l'acquéreur? La cour royale de Rouen avait décidé le 4 juillet 1828 (3), que le dixième ne devait pas porter sur les intérêts. Elle a persisté dans sa jurisprudence le 17

(1) Arrêts des cours royales de Riom et de Bordeaux. *Journ. du Pal.*, t. 47, p. 216. —1828. 2. 211.

(2) T. 4, n° 936.

(3) Dalloz, 29. 2. 181.

novembre de la même année(1). Son second arrêt est ainsi conçu :

« Attendu que les intérêts n'étant que le résultat « de la vente consommée, c'est-à-dire la représenta- « tion des fruits, ils ne sauraient être assimilés aux « charges faisant partie du prix, parce que ces der- « nières participent de la nature du prix capital, base « légale de la surenchère, et que les intérêts, au con- « traire, naissent postérieurement, ayant pour cause « productive un fait postérieur à la vente, et, par « conséquent, en dehors de l'évaluation de l'im- « meuble.

« Attendu, enfin, que l'acquéreur, avant toute som- « mation des créanciers, ou toute offre d'intérêts sur « purge de sa part, pourrait valablement payer à son « vendeur les intérêts échus, et que les créanciers ne « pourraient en exiger le rappel; d'où il suit que les « intérêts sont séparables du capital, et qu'ainsi la « surenchère ne doit pas porter sur leur dixième. »

« M. Troplong (2) pense, au contraire, que les in- « térêts font partie du prix, dont ils sont un acces- « soire. Le but de la surenchère, dit cet éminent juris- « consulte, est de porter l'immeuble à sa véritable « valeur. Or, si la valeur de l'immeuble eût été fixée « par le contrat à un dixième en sus du prix stipulé, « ce qui est la valeur légalement vraie de la chose, « les intérêts auraient été plus forts d'un dixième. « C'est donc aussi à cette échelle que l'enchère doit « les ramener, comme elle y ramène le principal; « sans quoi il y aurait perte pour la masse; et comme

(1) *Journ. du Pal.*, 1838. 2. 593.
(2) T. 4, n° 937.

« l'obligation de porter le prix à un dixième en sus est « prescrite *à peine de nullité*, et que cette nullité est « absolue, l'acquéreur désireux de conserver la pro« priété de la chose par lui achetée, pourrait en exciper « pour faire déclarer nulle la procédure en surenchère. »

La doctrine de l'arrêt de la cour royale de Rouen nous paraît préférable à l'opinion de M. Troplong. Que veut l'art. 2185? Que le surenchérisseur offre de porter ou de faire porter le *prix* à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Les intérêts du prix ne font pas partie du prix. Ils ne sont produits qu'après sa fixation. Ils sont donc tout-à-fait en dehors. Or le dixième ne doit porter que sur le prix. Telle est la volonté de l'art. 2185. Tous les raisonnements ne changeront pas cette situation. M. Troplong, selon nous, a beau faire l'hypothèse d'un prix porté par le contrat à un dixième en sus, et des intérêts portés par conséquent à un taux plus élevé, il ne modifie pas les termes de la loi. Elle ne parle que du prix de la vente tel qu'il a été fixé, et non pas tel qu'il aurait pu l'être. Les intérêts sont-ils compris dans le prix? Non évidemment, puisqu'ils ne naissent que postérieurement. S'ils ne sont pas compris dans le prix, ils ne doivent pas servir de base à la surenchère.

440. — Le surenchérisseur n'est pas tenu d'exprimer la somme à laquelle il porte sa surenchère. Il suffit qu'il offre de faire porter le prix à un dixième en sus de celui fixé par le contrat et des charges de la vente (1). L'erreur même commise dans le chiffre

(1) Arrêt de la Cour de cassation. Sirey, 20. 1. 382.

de ce dixième n'est point une cause de nullité, surtout lorsque l'erreur a été rectifiée par le surenchérisseur dès qu'elle lui a été signalée (1).

Il faut que le créancier surenchérisseur ait un titre utile. Car si ce titre était prescrit, la surenchère serait nulle (2).

441. — L'art. 2185 exige que la réquisition d'enchérir soit signifiée au précédent propriétaire, débiteur principal. L'enchère intéresse nécessairement ce dernier, puisqu'elle tend à amener la modification de l'acte translatif de propriété. L'acquéreur peut devenir aussi adjudicataire, sauf le recours que lui accorde l'art. 2191 du code civil contre le vendeur.

442. — S'il y avait plusieurs vendeurs, la même signification devrait être faite à chacun d'eux.

443. — Il est évident que, si le précédent propriétaire ne jouissait pas de ses droits civils, s'il était en tutelle, s'il avait perdu l'administration de ses biens, si en un mot il était mineur ou failli, il faudrait faire la signification à son représentant légal, soit au tuteur, soit au syndic.

444. — La signification ne doit être faite qu'au précédent propriétaire, débiteur principal. Par conséquent, elle n'est pas due à tous ceux qui ne sont intervenus dans la vente que comme cautions ou garants.

445. —L'original et les copies des exploits doivent être signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration expresse. Celui-ci est tenu de donner copie de sa procuration.

---

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. du Pal.*, 1829. 1. 561.

(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. du Pal.*, 1838. 1. 642.

446. — Mais le pouvoir de surenchérir n'a pas besoin d'être spécial à l'immeuble qu'il s'agit de surenchérir, et la procuration, donnée par une femme séparée de biens qui poursuit la liquidation de ses reprises, de former toutes surenchères et exercer ses droits contre tous détenteurs d'immeubles ayant appartenu à son mari, est valable et suffisante (1).

447. —Avec la copie de la procuration on est toujours certain que le créancier a réellement voulu enchérir, et que l'avoué n'a rien fait sans l'avoir consulté. Il ne faut pas se dissimuler que cette disposition a été rédigée dans un sentiment de défiance contre les officiers ministériels qui souvent provoquent des procédures où la volonté du client n'est pour rien.

448. — Le créancier surenchérisseur doit offrir de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges.

Cette caution est un gage pour les créanciers. Avec elle il y a certitude pour eux que leurs intérêts ne seront pas lésés. Sans elle, au contraire, il serait arrivé souvent qu'un créancier inscrit pour une somme minime eût requis la mise de l'immeuble aux enchères; qu'il se fût engagé à porter le prix à un dixième en sus de celui qui avait été stipulé dans le contrat, et qu'il fût resté adjudicataire, quand il était réellement hors d'état de payer le prix de l'adjudication. Il y aurait lieu à revente sur folle enchère, et si l'immeuble était revendu pour une somme plus faible que celle stipulée dans le contrat, les créanciers éprouveraient un véri-

---

(1) Arrêt de la cour royale de Bourges. *Journ. du Pal.*, 1840. 2. 654.

table préjudice. Mais la caution est une garantie certaine contre ce dommage auquel des créanciers auraient été souvent exposés sans la sage précaution de la loi.

449. — *Quid,* si la caution désignée par le créancier surenchérisseur devenait insolvable ?

Il ne serait pas juste de refuser au créancier le droit de présenter une nouvelle caution. Car on ne peut pas exiger de lui l'impossible.

Il s'est conformé dans les délais prescrits à toutes les formalités exigées par la loi pour l'établissement d'une surenchère. Par un fait indépendant de sa volonté, la caution offerte devient insolvable, ou elle refuse de souscrire l'obligation à laquelle elle avait antérieurement consenti, il n'y a pas de faute à attribuer au créancier. C'est là un événement de force majeure dont on ne peut pas le rendre responsable (1).

450. — La Cour de cassation (2) est allée beaucoup plus loin. Elle a décidé que le surenchérisseur avait le droit jusqu'au jugement sur l'offre de caution, et *même après les quarante jours du délai de surenchère,* de substituer une nouvelle caution à celle originairement offerte, qui ne voulait ou ne pouvait plus s'obliger, pourvu que cette substitution ne retardât aucunement le jugement.

451. — La caution doit-elle être solvable (3), au

(1) Arrêt de la cour de Paris. *Journ. du Pal.*, 1812. 3. 310. — M. Persil, *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 360. — M. Grenier, t. 2, nº 448. — M. Troplong, t. 4, nº 943.

(2) *Journ. du Pal.*, 1840. 2. 396.

(3) Voir l'art. 2018 du code civil.

moment de sa présentation? Ce serait inutilement, disaient un arrêt de la Cour de cassation et un arrêt de la cour royale de Bordeaux (1), pour la validité de l'acte de réquisition, que cette caution acquerrait la solvabilité qu'elle n'avait pas lorsqu'elle a été offerte.

Nous ne pouvons nous ranger à cette opinion. Peu importe que la caution ne soit pas solvable jusqu'au jugement de réception. Ce qu'il faut, c'est que la solvabilité soit certaine au moment où le jugement est rendu. Il est bien entendu que pour arriver à cette solution, il faudrait que la solvabilité ait été acquise dans les quarante jours. Car, ainsi que le dit M. Troplong (2), « si la caution ne devenait solvable qu'a«près l'expiration des délais, ce serait comme si, pour «la première fois, on l'eût offerte hors des délais. »

452. — Si la caution présentée est insuffisante, le surenchérisseur ne peut y suppléer en présentant un simple certificateur de caution.

La caution offerte doit remplir toutes les conditions prescrites par la loi. Or, d'après l'art. 2185, il faut, pour la validité de la réquisition de mise aux enchères, que le créancier surenchérisseur fournisse une caution qui remplisse le but pour lequel elle est exigée. Elle ne doit pas être complétée par l'adjonction d'un autre individu dont les biens, réunis à ceux de la caution, satisferaient au vœu de la loi. Il faut qu'elle y satisfasse toute seule (3).

453. — Le créancier surenchérisseur est tenu d'offrir une caution non seulement pour le prix et les

---

(1) Dalloz, 27. 2. 39.
(2) T. 4, n° 945.
(3) M. Persil, *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 368.

charges stipulés au contrat, mais aussi pour le dixième en sus.

L'art. 2185, dans son dernier paragraphe, ne fait aucune distinction; il exige la caution pour toutes les obligations qu'il a imposées au créancier surenchérisseur. C'est ce dixième d'ailleurs qui fait tout l'avantage que la loi donne aux créanciers (1).

454. — Tout le monde est d'accord pour donner à l'acquéreur le droit d'arrêter la surenchère en offrant de payer tous les créanciers inscrits (2). Ceux-ci, une fois qu'ils sont désintéressés, n'ont aucun motif pour poursuivre la surenchère. Leur persistance ne servirait plus alors qu'à tourmenter inutilement l'acquéreur, puisque tous leurs droits seraient garantis.

455. — Nous avons examiné jusqu'à présent les diverses formalités prescrites, soit à l'acquéreur qui veut purger, soit aux créanciers inscrits qui veulent surenchérir.

Maintenant nous allons examiner le mode fixé pour l'accomplissement de ces formalités.

L'art. 832 du code de procédure civile, modifié par la nouvelle loi sur les ventes judiciaires de biens immeubles, veut que les notifications et réquisitions dont nous avons parlé soient faites par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où elles auront lieu.

La loi a voulu avec raison que les notifications et

---

(1) Voir un arrêt de la cour royale de Rennes. Sirey, 15. 2. 104. — M. Troplong, t. 4, n° 947.

(2) M. Merlin, v° *Surenchère*, n° 4. — M. Grenier, t. 2, p. 371. — M. Carré, t. 3, p. 178. — M. Troplong, t. 4, n° 956.

réquisitions fussent faites par un huissier commis par le président du tribunal.

Les parties intéressées trouvent dans cette intervention du magistrat toutes les garanties qu'elles peuvent désirer.

On est sûr que l'acquéreur n'aura pas le moyen de recourir à la fraude pour se soustraire à la surenchère, si par hasard il avait eu cette criminelle pensée, et qu'il ne trouvera pas un huissier capable de prêter son ministère à une coupable tentative.

L'acquéreur, de son côté, est certain que le créancier surenchérisseur ne pourra pas faire antidater une réquisition qui n'aurait pas été faite à temps.

Ce sont des huissiers commis par le président du tribunal qui rédigent ces actes importants, par conséquent des huissiers qui sont dignes de la confiance publique (1).

456. — La nouvelle loi se sert des mêmes expressions que l'ancienne pour désigner le tribunal dont le président doit commettre l'huissier. Elle ne l'indique que par ces mots : *le tribunal de l'arrondissement où les notifications et réquisitions auront lieu.*

Or, s'il s'agit de la notification à faire par l'acquéreur, elle doit avoir lieu aux domiciles élus par les créanciers dans les inscriptions. L'élection de domicile, d'après l'art. 2148 du code civil, se fait dans l'arrondissement de la situation des biens. L'huissier est donc nécessairement commis par le président du tribunal de cet arrondissement.

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 431.— M. Rogron, Procéd. civ., art. 832.



S'agit-il, au contraire, de la réquisition faite par un créancier inscrit, l'huissier est commis par le président du tribunal de l'arrondissement où l'acquéreur et le précédent vendeur ont leur domicile, puisque c'est à ce tribunal que la réquisition de mise aux enchères doit être signifiée.

457. — Les notifications et réquisitions doivent contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés, c'est-à-dire près le tribunal dans l'arrondissement duquel est situé l'immeuble.

Car elles commencent une procédure soit pour la revente, soit pour un état d'ordre du prix offert. Or, tout exploit introductif d'instance exige la nomination d'un avoué.

458.—L'acte de réquisition de mise aux enchères contient l'offre et l'indication de la caution.

La nouvelle loi a ajouté cette dernière formalité à l'ancien art. 832 du code de procédure, qui ne parlait que de l'offre de la caution.

Cette offre seule n'a pas, avec raison, paru suffisante; une difficulté assez importante pouvait s'élever. On demandait si le créancier était obligé de présenter une caution, ou s'il suffisait qu'il offrît d'en donner une (1). On discutait alors sur la signification du mot *offrir* qui, disait-on, n'a pas le même sens que le mot *présenter*. La nouvelle rédaction de l'art. 832 fait disparaître toute difficulté. Il faut maintenant indiquer la caution.

459. — Assignation à trois jours devant le tribu-

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 408.

nal sera donnée par l'acte de réquisition pour la réception de cette caution, à laquelle il sera procédé comme en matière sommaire.

460. — Le second paragraphe de l'art. 832 se termine par une disposition importante, que ne contenait pas le code de procédure.

Il est maintenant exigé qu'avec l'assignation notifiée au domicile de l'avoué constitué il soit donné copie, en même temps, de l'acte de soumission de la caution et du dépôt au greffe des titres qui constatent sa solvabilité.

Cette disposition n'est, en définitive, que la reproduction presque textuelle de l'art. 518 du code de procédure.

Dans le silence de l'art. 832, on s'était demandé si cet art. 518 s'appliquait à la caution que devait fournir le créancier surenchérisseur.

Des procès avaient eu lieu ; M. Persil, dans une consultation qu'il produisit comme avocat (1), soutenait que — « si l'on n'exigeait pas que le surenché« risseur procédât ainsi, si la loi ne l'avait pas assu« jetti à notifier, dans les délais de la surenchère, les « titres établissant la solvabilité de la caution, il ne « serait pas possible que, dans *les trois jours* de l'assi« gnation, l'acquéreur pût s'expliquer sur la récep« tion de cette caution. Il n'aurait aucun moyen de « connaître sa solvabilité. Et comme cette procédure « est *sommaire*, et que la loi ne suppose aucune autre « signification que celle de l'assignation, il faut bien « reconnaître que c'est dans l'assignation même qu'il

(1) Voir *Rég. hypoth.*, t. 2, p. 365.

« doit trouver la preuve de la solvabilité, et par con-
« séquent les raisons de se décider à admettre ou à
« repousser la caution qui lui est offerte. »

Le législateur a fait sagement en exigeant l'accomplissement de cette importante formalité.

461. — L'art. 832 permet au surenchérisseur, conformément à l'art. 2041 du code civil, de donner, à défaut de caution, un nantissement en argent ou en rentes sur l'État. Mais il exige qu'il notifie, avec son assignation, copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

« Quel est le but de la caution ? dit M. Troplong (1).
« C'est d'assurer le paiement d'une somme déter-
« minée. Or, ce paiement est tout aussi bien assuré
« par un gage suffisant ; et même l'on peut dire qu'il
« ne peut l'être mieux que par le dépôt et la consi-
« gnation de la somme même. »

462. — On a décidé (2) que dans le cas où le cautionnement consiste en une rente, il suffit que la valeur offerte dans l'acte de surenchère appartienne au requérant lors du jugement de validité de la surenchère et qu'elle puisse alors répondre du prix et des charges. On ajoutait que si la caution doit être exactement désignée, ce n'est que dans le cas où le cautionnement est personnel, parce qu'alors il est nécessaire que la solvabilité de la personne offerte soit appréciée par les parties intéressées.

463. — Mais si le surenchérisseur avait laissé passer le délai fixé par la loi pour la présentation de la

(1) T. 4, n° 941.
(2) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1839. 1. 98.

caution, il ne pourrait suppléer à l'insolvabilité de la caution qu'il a fournie en offrant un gage ou nantissement, ou en consignant une somme d'argent.

« Attendu, dit la cour royale de Riom (1), que d'a-« près l'art. 832 du code de procédure, l'offre de la « caution doit, à peine de nullité de la surenchère, « être faite par le même acte et en même temps que « la réquisition de mise aux enchères;

« Attendu que l'offre de la caution doit être accom-« pagnée des titres qui justifient de la solvabilité de « la caution offerte, et qu'après la présentation des « titres justificatifs, il ne peut plus être rien ajouté « qui puisse augmenter les sûretés et garanties qui « avaient d'abord été offertes, l'acquéreur ayant inté-« rêt, dès le moment même où la mise aux enchères « a été requise, de connaître la solvabilité de la cau-« tion qui a été offerte;

« Attendu qu'admettre un système contraire, ce se-« rait en quelque sorte reconnaître qu'il peut y avoir « des offres de caution successives, ou, qu'après « avoir offert une caution, on peut ensuite offrir un « gage en nantissement, ou consigner une somme, « pour suppléer à l'insolvabilité de la caution. »

464. — La caution serait recevable, quand bien même elle n'offrirait d'autres biens que des immeubles situés hors du ressort de la cour royale où elle est donnée.

L'art. 2018 n'exige que le domicile de la caution dans le ressort de la cour royale où elle doit être donnée.

---

(1) *Journ. Pal.*, 1838. 2. 218.

L'art. 2019 n'estime la solvabilité d'une caution qu'eu égard à ses propriétés foncières.

Nulle part il n'est exigé que les biens présentés soient dans le ressort de la cour royale où la caution est donnée. Tout ce qu'il faut, d'après l'art. 2019, c'est que la discussion des biens ne soit pas trop difficile, en raison de l'éloignement de leur situation (1).

465. — Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle.

La surenchère valable profite à tous les créanciers. Le surenchérisseur n'a plus le droit de s'en désister à leur préjudice.

Mais si elle est nulle, elle est censée n'avoir pas eu lieu. Les créanciers ne peuvent s'en prévaloir.

L'acquéreur alors conserve tous ses droits, il est maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers.

« Art. 833. Lorsqu'une surenchère aura été notifiée avec assignation dans les termes de l'art. 832 ci-dessus, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à l'action dans le mois de la surenchère.

« La subrogation sera demandée par simple requête en intervention, et signifiée par acte d'avoué à avoué.

(1) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 415.

« Le même droit de subrogation reste ouvert au profit des créanciers inscrits, lorsque, dans le cours de la poursuite, il y a collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant.

« Dans tous les cas ci-dessus, la subrogation aura lieu aux risques et périls du surenchérisseur, sa caution continuant à être obligée. »

« Le code de procédure suppose qu'après la surenchère régulièrement formée, le surenchérissenr s'empressera de poursuivre l'adjudication. Dans la bonne opinion qu'il a de sa diligence, il ne remarque pas qu'il peut délaisser la poursuite, et quelquefois même, par collusion avec le débiteur, paralyser l'action des autres créanciers qui de leur côté auraient pu surenchérir s'ils n'avaient pas été prévenus. Le projet répare cette omission par un article exprès dont votre commission ne peut que vous proposer l'adoption. Il faut appliquer à la poursuite du surenchérisseur ce que vous avez déjà admis pour la saisie immobilière. Dans l'un et l'autre cas la subrogation dans la poursuite doit être la conséquence de la négligence ou de la collusion du poursuivant ou du surenchérisseur (1). »

SOMMAIRE.

466. La surenchère après la vente volontaire profite tout aussi bien aux créanciers inscrits qu'après la vente forcée. Ceux-ci ont le droit de se faire subroger à la poursuite, si le surenchérisseur n'agit pas dans le délai d'un mois.

467. Examen des art. 834 et 835 du code de procédure civile.

468. L'inscription prise dans la quinzaine de la transcription confère la faculté d'enchérir, conserve l'hypothèque, et donne droit au prix.

469. La transcription n'est pas nécessaire pour assurer la transmission vis-à-vis des tiers. Mais elle fixe le délai pendant lequel les créanciers non inscrits avant l'aliénation, peuvent encore requérir inscription.

---

(1) Rapport de M. Persil, p. 98.

COMMENTAIRE.

466. — La surenchère après la vente volontaire, profite tout aussi bien aux créanciers inscrits qu'après la vente forcée. L'art. 2190 du code civil établit d'une manière certaine ce principe, en déclarant que le désistement du créancier qui a requis la mise aux enchères, n'empêche pas l'adjudication publique, quand bien même il paierait le montant de la soumission, à moins que tous les créanciers inscrits n'aient consenti à son désistement.

Mais la loi aurait accordé un droit inutile aux créanciers, si elle ne leur avait pas conféré le pouvoir de suppléer à la mauvaise volonté du surenchérisseur. L'art. 833 leur fournit le moyen de donner suite à la surenchère, si le surenchérisseur la laisse sommeiller pendant un mois; ils peuvent se faire subroger à la poursuite. Le même droit leur appartient,

dans le cas où il y aurait collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant.

Quoique la nouvelle loi ne parle pas des articles 834 et 835 du code de procédure, auxquels elle n'apporte aucune modification, nous ne pouvons pas les passer sous silence, lorsque notre commentaire embrasse une partie du titre relatif à la surenchère sur aliénation volontaire. Ces articles contiennent des dispositions importantes, sur lesquelles nous devons arrêter pour un moment notre attention. Ils sont ainsi conçus :

Art. 834. « Les créanciers qui, ayant une hypothè« que aux termes des art. 2123, 2127, 2128 du code « civil, n'auraient pas fait inscrire leurs titres antérieu« rement aux aliénations qui seront faites à l'avenir « des immeubles hyothéqués, ne seront reçus à requé« rir la mise aux enchères, conformément aux dis« positions du chap. VIII du tit. XVIII du livre 3 « du code civil, qu'en justifiant de l'inscription qu'ils « auront prise depuis l'acte translatif de propriété, et « au plus tard dans la quinzaine de la transcription « de cet acte.

« Il en sera de même à l'égard des créanciers ayant « privilége sur des immeubles, sans préjudice des « autres droits résultant au vendeur et aux héritiers « des art. 2108 et 2109 du code civil. »

« Art. 835. Dans le cas de l'article précédent, le « nouveau propriétaire n'est pas tenu de faire aux « créanciers dont l'inscription n'est pas antérieure à « la transcription de l'acte, les significations pres« crites par les art. 2183 et 2184 du code civil ;

« et dans tous les cas, faute par les créanciers d'avoir « requis la mise aux enchères dans le délai et les « formes prescrits, le nouveau propriétaire n'est « tenu que du paiement du prix, conformément à « l'art. 2186 du code civil. »

467. — Comme on le voit, l'art. 834 apporte une modification importante à l'art. 2166 du code civil qui n'accordait qu'aux créanciers inscrits le droit de suivre l'immeuble entre les mains de l'acquéreur.

Le code de procédure, au contraire, permet aux créanciers qui ont des hypothèques antérieures à la vente et qu'ils n'ont pas fait inscrire avant cette époque, de requérir inscription dans la quinzaine de la transcription de l'acte translatif de propriété. Plusieurs motifs ont été donnés de cette importante modification. On a pensé d'abord qu'il n'était pas juste qu'un créancier qui avait voulu ménager son débiteur en ne donnant pas de la publicité à sa créance, fût victime de sa générosité (1).

Si cette facilité de conserver son droit hypothécaire n'avait pas été accordée au créancier, il en serait résulté souvent que le débiteur aurait eu le pouvoir d'anéantir le droit de celui-ci. Si le débiteur, le lendemain d'une condamnation prononcée contre lui, aliénait l'immeuble qu'il possède, il rendrait sans effet le jugement obtenu par son créancier, si ce dernier n'avait pas, aux termes de l'art. 835, le droit de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription.

On a voulu encore éviter qu'un propriétaire, em-

(1) M. Rogron, Cod. procéd., art. 834.

pruntant avec constitution d'hypothèque, n'annulât l'hypothèque en vendant le lendemain avant que le créancier n'ait eu le temps de prendre inscription (1).

468. — L'inscription, prise dans la quinzaine de la transcription de l'acte translatif de propriété, ne confère pas seulement, comme l'avaient pensé quelques personnes, la faculté d'enchérir, mais elle conserve l'hypothèque et donne droit au prix (2), à dater, bien entendu, du moment où elle a été prise.

469. — La transcription n'est pas nécessaire pour assurer la transmission de la propriété vis-à-vis des tiers. Le code de procédure ne déroge pas aux principes posés par le code civil. Seulement si l'acte de vente assure la transmission de la propriété entre les mains de l'acquéreur, il ne purge pas, d'après l'article 834, les créances hypothécaires qui existeraient antérieurement, et qui n'auraient pas été inscrites. Il accorde encore un délai aux créanciers qui sont en retard, il leur permet de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription.

470. — Il est important pour l'acquéreur de faire transcrire promptement son contrat. Puisque les créanciers, dont les titres sont antérieurs à l'aliénation, ont le droit de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription, il y a un grand intérêt à faire courir ce délai le plus tôt possible.

471.—Le second acquéreur volontaire qui veut purger, doit-il faire transcrire son propre titre et celui du premier acquéreur, son vendeur, qui n'a

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 436.
(2) M. Grenier, t. 2, p. 118, n° 351.

pas transcrit et purgé? Oui, suivant M. Tarrible (1). — Mais l'usage donne tort à cette doctrine. « On « regarde, dit M. Berriat (2), les hypothèques prises « sur les précédents propriétaires comme suffisam- « ment purgées par la transcription du contrat du « dernier acquéreur, suivie des notifications et autres « formalités prescrites, pourvu qu'on y rappelle exac- « tement les noms de tous les propriétaires anciens « dont les titres n'ont pas encore été purgés. »

472. — Si les créanciers à hypothèque légale n'ont pas pris inscription avant ni après la transcription, l'acquéreur est obligé de se conformer aux dispositions prévues par le code civil, c'est-à-dire de faire le dépôt de son titre au greffe, de le notifier à la femme mariée, au subrogé-tuteur, au procureur du roi, en un mot de provoquer leur inscription d'après le mode indiqué (3).

473. — L'art. 834 impose aussi aux créanciers privilégiés l'obligation de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription, s'ils veulent avoir le droit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères. Sa disposition est générale et n'admet aucune distinction. C'est à tort que l'on voudrait faire une exception pour les priviléges que l'art. 2101 du code civil énumère et que l'art. 2107 dispense de l'inscription. L'art. 834 du code de procédure ne contredit pas les règles posées par le code civil. Celles-ci dispensent les créanciers privilégiés qui s'autorisent des art. 2101 et 2107 de prendre inscription, et

(1) Répert., v° Priviléges, sect. 5.
(2) T. 2, 5e édit., p. 651, note 1.
(3) Voir les art. 2193, 2194, 2195 du code civil.

leur permettent, sans le secours de celles-ci, d'intervenir à l'ordre et de se faire colloquer à leur rang. L'art. 834 parle d'un autre droit qu'il leur confère à une condition, celle de prendre inscription. Il ne leur impose pas l'obligation de prendre inscription pour se faire payer, ce qui serait contraire aux dispositions du code civil, mais pour requérir la surenchère, ce qui est un droit tout autre.

474. — L'art. 835 réserve tous les autres droits résultant, au vendeur et aux héritiers, des art. 2108 et 2109 du code civil.

Mais cette dernière concession n'énerve en rien le principe qu'il consacre dans la première partie. Elle ne regarde que le privilége accordé au vendeur, à l'héritier ou au co-partageant, et elle ne dispense pas le créancier de s'inscrire dans la quinzaine de la transcription, à quelqu'époque qu'elle ait eu lieu, s'il veut avoir le droit de requérir la mise aux enchères.

475. — Tout en accordant au créancier qui prend incription dans la quinzaine de la transcription, le droit de surenchérir comme au créancier dont l'hypothèque était inscrite antérieurement à l'aliénation, le législateur ne le met pourtant pas tout-à-fait sur la même ligne. Ainsi l'acquéreur n'est pas tenu, aux termes de l'art. 835, de lui faire les significations prescrites par les art. 2183 et 2184 du code civil. Cette disposition est blâmée par M. Grenier (1) : « Il « est difficile, dit ce jurisconsulte, de justifier une « telle inégalité entre des créanciers qui ont cepen-

(1) T. 2, p. 122.



« dant les mêmes droits. Il résulte de là que les créan-
« ciers inscrits dans la quinzaine seulement de la
« transcription, peuvent, à défaut d'avertissement,
« être privés de la faculté d'enchérir, faculté qui,
« d'après l'art. 2185 du Code, à l'égard des créan-
« ciers inscrits avant la transcription, dure pendant
« quarante jours, à compter de la notification; et ce
« sont cependant les créanciers inscrits après la trans-
« cription pour qui cette faculté d'enchérir présente
« plus de ressources, puisqu'étant les derniers in-
« scrits, ils ont plus d'intérêt que les autres à faire
« hausser le prix de l'immeuble. Ils sont encore ré-
« duits à ignorer les noms des créanciers et le mon-
« tant des créances dont la connaissance parvient aux
« autres. On pouvait d'autant plus leur procurer
« l'avantage de la notification que l'acquéreur doit
« faire aux créanciers inscrits avant la transcription,
« que leurs inscriptions peuvent être facilement con-
« nues de l'acquéreur; et elles le sont même toujours,
« le conservateur attendant l'expiration de la quin-
« zaine après la transcription pour délivrer les états
« des inscriptions, et les comprenant toutes dans
« ces états. D'ailleurs, s'il n'y avait pas d'autres
« inscriptions, il faudrait bien, quand les créanciers
« inscrits depuis la transcription garderaient le si-
« lence, qu'ils fussent assignés pour provoquer l'ordre
« et pour parvenir à l'extinction des hypothèques à
« leur égard, par l'acquittement de leurs créances sur
« le prix; et c'est ce que le législateur paraît avoir
« oublié de dire. »

Cette critique ne manque pas de force; elle méritait bien d'appeler l'attention du gouvernement quand

il a proposé aux chambres la révision du titre relatif à la surenchère sur aliénation volontaire. Mais elle a passé inaperçue. On s'est occupé de tous les articles contenus dans ce titre, excepté de ceux qui parlent de la transcription, que l'on a laissés dans un complet oubli.

L'art. 835 reste. Il faut l'exécuter. La seule raison de sa disposition toute favorable à l'acquéreur est que celui-ci est censé ne pas connaître les créanciers inscrits postérieurement à la transcription.

Si ceux-ci se décident à faire une surenchère, ils seront tenus de la requérir dans les quarante jours de la notification faite aux créanciers inscrits avant la vente.

476. — *Quid*, s'il n'y avait sur le bien vendu qu'une seule créance hypothécaire, pour laquelle inscription n'aurait été prise que dans la quinzaine de la transcription? A quelle époque remonterait le droit de requérir la mise aux enchères? La loi fixe bien le moment pour le cas où il y a des créanciers inscrits avant la vente et des créanciers inscrits après la transcription. Le délai court alors, nous venons de le dire, à dater de la notification faite aux créanciers inscrits avant l'aliénation. Mais la loi est muette pour l'espèce que nous posons. On ne peut pas dire que c'est à dater de la notification qui sera faite au créancier. L'acquéreur est dispensé d'en faire une au créancier inscrit postérieurement à la transcription. Faudrait-il alors que le créancier fît une sommation à l'acquéreur; que celui-ci lui notifiât son contrat, et qu'il attendît pendant quarante jours? Mais alors l'acquéreur serait victime de la négli-

gence du créancier. Le délai serait considérablement accru; car si le créancier avait pris inscription avant l'aliénation, l'acquéreur, soit avant les poursuites, soit dans le mois, à compter de la première sommation qui lui aurait été faite, aurait notifié son contrat. Il aurait fait les plus grandes diligences pour purger sa propriété.

Si, au contraire, le créancier n'a pas inscrit son hypothèque avant l'aliénation, il peut attendre le dernier jour de la quinzaine de la transcription pour prendre inscription. Le délai pour surenchérir serait alors reculé de tout le temps que ce créancier négligent ou malveillant aura voulu prendre dans la limite de la loi. Il nous semble que dans ce cas le délai devrait courir à dater de la transcription. La position pourrait être encore moins mauvaise pour le créancier que s'il y avait des créanciers inscrits antérieurement à la transcription. Car le délai aurait couru du moment où la notification aurait été faite à ces derniers. Cette notification aurait pu être faite de suite après la transcription, et le créancier retardataire ne prendre inscription que vers la fin de la quinzaine qui lui est accordée. Le délai aurait été bien plus court dans ce cas que pour le cas que nous avons posé et pour lequel nous faisons courir le délai à dater de la transcription. On nous dira sans doute que notre limite est arbitraire. Nous acceptons la critique. Mais qu'on nous dise comment il faudra faire pour sortir d'embarras. Qu'on nous donne une solution plus juste, nous l'accueillerons. Quand la loi garde le silence, il faut bien avoir recours à la solution qui se rapproche le plus de l'équité.

« Art. 836. Pour parvenir à la revente sur enchère prévue par l'art. 2187 du code civil, le poursuivant fera imprimer des placards qui contiendront :

« 1° La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, le nom du notaire qui l'aura reçu ou de toute autorité appelée à sa confection.

« 2° Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit d'un échange ou d'une donation ;

« 3° Le montant de la surenchère ;

« 4° Les noms, professions, domiciles du précédent propriétaire, de l'acquéreur ou donataire, du surenchérisseur, ainsi que du créancier qui lui est subrogé dans le cas de l'art. 833 ;

« 5° L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

« 6° Le nom et la demeure de l'avoué constitué pour le poursuivant ;

« 7° L'indication du tribunal où la surenchère se poursuit, ainsi que des jour, lieu et heure de l'adjudication.

« Ces placards seront apposés, quinze jours au moins, et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte du domicile de l'ancien

propriétaire et aux lieux désignés dans l'article 699 du présent code.

« Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans le journal désigné en exécution de l'art. 696, et le tout sera constaté comme il est dit dans les art. 698 et 699 *bis*. »

« D'après l'art. 2187 du code civil, la vente, dit M. Pascalis (1), en cas de surenchère, doit avoir lieu suivant les formes prescrites pour les expropriations forcées. La loi de procédure parlait ensuite seulement d'une apposition de placards, d'une première publication dans la quinzaine, d'une notification de ce placard au propriétaire ou au surenchérisseur, enfin de l'acte d'aliénation qui tiendrait lieu de minute d'enchère. L'insuffisance de ces explications obligeait de recourir à la procédure de la saisie immobilière et à la suivre dans tous ses actes, à partir du dépôt du cahier des charges remplacé par le dépôt du contrat d'aliénation. Dès-lors, nécessité de trois appositions d'affiches, de trois insertions aux journaux, des publications du cahier des charges, de l'adjudication préparatoire, et possibilité de tous les incidents de la saisie immobilière. Le projet ne renvoie plus qu'à quelques articles qu'il indique des titres de cette saisie et des incidents; il trace une procédure spéciale à la surenchère, procédure simple et complète en même temps. Apposition de placards imprimés, indication de ce qu'ils doivent contenir, lieux où ils seront affichés, insertion aux journaux, dépôt de l'acte d'aliénation, qui tiendra lieu de minute d'enchères; prix porté au contrat, ou valeur déclarée, augmentée du montant de la surenchère, et qui formera l'enchère; sommation à l'ancien et au nouveau propriétaire, tout cela devait s'accomplir quinze jours au moins, trente au plus avant l'adjudication; renvoi à la saisie immobilière pour la forme de cette adjudication et pour la folle enchère. »

(1) Rapport, p. 63.

SOMMAIRE.

477. Bienfait des nouvelles dispositions de l'art. 836.
478. On décidait avant la nouvelle loi qu'il suffisait que l'huissier eût déclaré avoir annexé à son procès-verbal d'affiche un exemplaire du placard affiché ; qu'il n'était pas besoin d'un procès-verbal d'annexe. On devrait à plus forte raison adopter aujourd'hui cette décision.

—

COMMENTAIRE.

477. — Toute la procédure pour parvenir à la revente sur enchère est maintenant indiquée d'une manière nette, qui ne laisse plus aucun embarras sur la marche à suivre.

478. — On décidait, avant la nouvelle loi, qu'il suffisait que l'huissier chargé de l'apposition des affiches eût déclaré avoir annexé à son procès-verbal d'affiche un exemplaire du placard affiché; que la loi n'exigeait pas un procès-verbal d'annexe (1) : à plus forte raison devrait-on aujourd'hui adopter cette décision. L'art. 836 renvoie à l'art. 699 qui ordonne à l'huissier d'attester, par un procès-verbal rédigé sur un exemplaire du placard, que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler. Il n'exige pas davantage.

« Art. 837. Quinze jours au moins, et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à cette adjudication, aux lieu, jour et heure indiqués. Pareille sommation sera faite

(1) M. Troplong, *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 960 *ter*. — M. Armand Dalloz, v° *Surenchère*, n° 257.

au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire ou un autre créancier subrogé qui poursuit.

« Dans le même délai, l'acte d'aliénation sera déposé au greffe et tiendra lieu de minute d'enchère.

« Le prix porté dans l'acte ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère, tiendront lieu d'enchère. »

SOMMAIRE.

479. L'art. 837 a fait disparaître la question de savoir si le précédent propriétaire devait être appelé à l'adjudication.

480. L'acte d'aliénation tient lieu du cahier des charges.

481. L'acte de vente doit être déposé par l'acquéreur.

482. Il n'est pas permis de dresser un nouveau cahier des charges, à moins que ce ne soit pour expliquer les clauses du contrat de vente.

483. Le débat s'établit sur le prix porté dans l'acte ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère.

484. Est-il défendu de diviser par lots les immeubles achetés en masse par l'acquéreur?

485. L'immeuble reste à celui qui offre le prix le plus élevé.

486. Si l'acquéreur se rend adjudicataire, il aura son recours contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant à compter du jour de chaque paiement.

487. *Quid*, s'il s'agit d'une propriété donnée?

488. Si l'acquéreur a été dépossédé par le jugement d'adjudication, il a son recours en garantie pour éviction contre son vendeur.

489. Le nouvel adjudicataire n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication, qui devient son contrat.

490. L'adjudicataire par suite de surenchère ne doit les intérêts de son prix que du jour de son adjudication, et non à partir de la vente faite au premier acquéreur.

COMMENTAIRE.

479. — Cet article a fait disparaître une difficulté

qui embarrassait les auteurs. On se demandait si le précédent propriétaire devait être appelé à l'adjudication. On soutenait (1) la négative, parce que, disait-on, ce serait rendre souvent le droit de surenchérir illusoire en obligeant le surenchérisseur à faire des frais considérables pour parvenir à l'adjudication, et parce qu'il ne s'agit plus d'exproprier le précédent propriétaire, mais son acquéreur.

Aujourd'hui la question est souverainement tranchée. L'ancien et le nouveau propriétaire doivent être appelés à cette nouvelle adjudication. La présence de l'un et de l'autre est utile, on le conçoit facilement. Les frais ne seront pas énormes, puisqu'il ne s'agit que d'une simple sommation.

Il était aussi utile d'appeler le créancier surenchérisseur, si la poursuite avait lieu au nom du nouveau propriétaire, ou d'un autre créancier subrogé.

480. — Dans cette procédure, pour arriver à la revente sur enchère, il n'est pas dressé de cahier des charges : c'est l'acte d'aliénation qui en tient lieu. Il doit être déposé au greffe, et pour qu'on le consulte et aussi parce qu'il sert de minute d'enchère.

481. — C'est l'acquéreur qui doit déposer le contrat de vente. S'il ne se conformait pas à cette obligation, on pourrait réclamer la nullité de la notification faite aux créanciers inscrits, et le poursuivre comme tiers détenteur qui ne s'est pas mis en demeure dans le temps légal de purger l'immeuble qu'il a acquis (2).

---

(1) M. Grenier, t. 2, n° 466. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 441.
(2) M. Pigeau, t. 2, p. 437, n° 3.

482.— Si l'acte d'aliénation remplace le cahier des charges, il est évident qu'il ne doit pas être permis d'en dresser un nouveau, à moins que ce ne soit pour expliquer les clauses du contrat de vente (1).

M. Troplong (2) pense que ce principe général doit souffrir quelquefois exception. Il est des cas, suivant cet éminent jurisconsulte, où le surenchérisseur n'est pas tenu de satisfaire à toutes les charges contenues dans l'acte d'aliénation. Si, par exemple, la vente a été faite moyennant un prix, à la condition de payer une somme à un créancier délégué, non hypothécaire, et que dans la quinzaine de la transcription divers créanciers dont les hypothèques n'étaient pas inscrites en demandassent l'inscription, l'acquéreur ne serait pas tenu, dans ce cas, d'acquitter la somme due au créancier délégué. La raison de cette décision, suivant M. Troplong, est que les créanciers qui ont requis inscription saisissent le montant de la délégation, et que si l'acquéreur n'était pas déchargé de la somme déléguée, il serait tenu de payer deux fois, ce qui ne peut être.

M. Troplong cite un passage de Bourjon (3) ainsi conçu :

« L'acquéreur est obligé de payer les créanciers « délégués, parce qu'il est, par son contrat, obligé « envers eux. Mais il n'est obligé envers eux que *con-« ditionnellement* et à cause de son acquisition et de « son prix seulement. En effet, si les créanciers délé-« gués étaient *postérieurs en hypothèque aux oppo-*

(1) M. Troplong, *Priv. et hypoth.*, t. 4, p. 253, n° 961 *bis*.
(2) *Loc. cit.*
(3) *Droit commun*, t. 2, p. 753, col. 2, n° 35.

« *sans, la délégation ne leur donnerait aucune action*
« contre lui. Il ne serait tenu de rien envers eux,
« l'action personnelle contre lui n'étant qu'accessoire
« à l'hypothèque. Ainsi, le prix étant absorbé par
« des créanciers antérieurs, ces créanciers délégués
« n'ont plus aucune action contre l'acquéreur. Il reste
« donc constant que ce dernier n'est tenu envers eux,
« en conséquence des délégations, qu'autant que les
« créanciers délégués priment les autres opposans
« au décret par la force de l'hypothèque. C'est cette
« priorité d'hypothèque qui décide, tant par rapport
« à l'acquéreur contre lequel l'action est plus réelle
« que personnelle, que par rapport aux créanciers. »

Si l'acquéreur n'est tenu de payer les créanciers délégataires qu'autant que le prix n'est pas absorbé par des créanciers hypothécaires, il doit à plus forte raison en être ainsi à l'égard du surenchérisseur qui ne veut que se procurer son paiement et qui n'agit que pour porter l'immeuble à sa véritable valeur. La clause de délégation insérée au contrat de vente n'existe contre lui qu'à la condition que le prix ne sera pas absorbé par les créanciers hypothécaires. Ainsi, il peut se présenter un cas où le surenchérisseur ne sera pas obligé de satisfaire à toutes les charges de l'acte d'aliénation.

Cette opinion nous paraît conforme à l'équité ainsi qu'aux principes.

L'équité veut en effet qu'on ne soit pas obligé de payer au-delà du prix fixé pour l'acquisition d'une propriété. Or, il en serait ainsi, si une fois le prix absorbé par les créanciers hypothécaires, l'acquéreur était encore obligé de solder la somme réservée aux

créanciers délégataires. Il est évident que l'acquéreur ne l'avait promise que *conditionnellement*, c'est-à-dire qu'autant que les choses resteraient dans l'état où elles étaient au moment du contrat, avant que les créanciers hypothécaires eussent pris inscription.

Les principes veulent que si l'acquéreur a suivi toutes les règles prescrites pour arriver à la purge, il ne soit pas tenu au-delà de son prix. Si on l'oblige à payer toutes les dettes hypothécaires, ce n'est que lorsqu'il ne s'est pas conformé aux règles établies pour purger la propriété. C'est là une exception au principe général, infligée à titre de peine à l'acquéreur qui a négligé d'avertir les créanciers de la position dans laquelle l'acquisition le mettait à leur égard.

Si, comme le dit M. Troplong, il en est ainsi pour l'acquéreur, il doit en être de même à plus forte raison pour le surenchérisseur qui ne veut qu'arriver au paiement de sa créance en faisant porter l'immeuble à sa véritable valeur. On ne peut pas lui imposer la clause de délégation contenue dans le contrat de vente, quand l'acquéreur n'y a été soumis que *conditionnellement*, et pour le cas où tout le prix ne serait pas absorbé par les créanciers hypothécaires, et où il resterait de l'argent pour acquitter la somme due au créancier délégataire.

483. — Le débat s'établit sur le prix porté dans l'acte ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère.

484. — Mais l'acte d'aliénation doit-il être respecté au point que, sans en changer les conditions, on ne puisse admettre, pour arriver à l'adjudication, un

mode autre que celui indiqué par le contrat? Ainsi sera-t-il défendu de diviser par lots les immeubles achetés en masse par l'acquéreur?

M. Troplong (1) prétend que la surenchère a été établie pour tirer de la chose le plus grand avantage possible dans l'intérêt des créanciers; que cet intérêt passe avant celui de l'acquéreur qui n'est que secondaire, et qui doit s'effacer devant le droit de suite.

Nous ne pouvons adopter l'avis de cet honorable auteur. Il nous paraît que, l'acte d'aliénation remplaçant le cahier des charges, il doit être aussi respecté que le serait celui-ci. Or, personne ne penserait à demander l'adjudication par lots d'immeubles que le cahier des charges aurait déclarés devoir être vendus en masse. Pourquoi serait-il permis de faire vis-à-vis de l'acte d'aliénation, qui tient lieu du cahier des charges, ce qu'il n'est pas permis de faire vis-à-vis de ce dernier? Il faut que l'adjudicataire prenne l'immeuble aux mêmes conditions que l'acquéreur. Car, comme l'a dit la cour de Rouen (2), le droit de surenchérir n'est pas celui de dénaturer le contrat, mais seulement d'en débattre le prix, pour faire profiter les créanciers de toute la valeur qui sera tirée du contrat surenchéri.

Dans quelle position mettrait-on l'acquéreur qui voudrait soutenir la surenchère? ne serait-il pas exposé à ne retirer que des lambeaux d'une propriété qu'il n'avait acquise qu'en raison de sa contenance? Qu'il se porte le plus offrant et le dernier enchérisseur de chaque lot, dit M. Troplong, et il conser-

(1) *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 961 *ter*.
(2) *Journ. du Pal.*, 1808. 1. 44. — M. Berriat, t. 2, p. 655, note 12.

vera sa propriété. Mais ne peut-il pas arriver qu'il reste adjudicataire d'une portion et qu'il ne puisse pas soutenir la concurrence pour une autre portion! croit-on qu'il eût acheté s'il avait prévu la position qu'on lui impose aujourd'hui? s'il avait pensé qu'on lui ôterait le seul moyen de consolidation que la loi lui offrait!

Cette division par lots ne figurant pas dans l'acte d'aliénation, le surenchérisseur n'a pas le droit de demander la revente par lots des immeubles vendus en masse. La loi a établi un ordre de choses positif, qu'elle a cru convenable pour obtenir l'avantage qu'elle voulait atteindre : cet ordre doit être respecté. Il n'est pas plus permis d'ajouter aux formes prescrites que d'en retrancher quelques-unes.

485.—Une fois la lutte engagée, l'immeuble reste à celui qui offre le prix le plus élevé. Celui-ci est proclamé adjudicataire, c'est-à-dire propriétaire définitif de l'immeuble.

486. — Si l'acquéreur se rend ajudicataire, il aura son recours, tel que de droit, contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement (1).

Le vendeur avait pris l'engagement de céder à l'acquéreur, pour une somme qui a été dépassée par les enchères; il doit donc l'indemniser de l'inexécution de son obligation. L'acquéreur, en soldant le surplus, a désintéressé les créanciers de son vendeur; il a été, comme le fait remarquer M. Trop-

(1) Art. 2191 du code civil.

long (1), son *negotiorum gestor*, en payant une dette à son acquit. Il poursuit donc, par suite de subrogation, la restitution de ce qu'il a déboursé au-delà de la somme fixée par son contrat.

487. — *Quid*, s'il s'agit d'une propriété donnée? Dans ce cas, le donataire qui aura payé le créancier du donateur, aura contre celui-ci un recours à exercer, une action en répétition du prix qu'il aura versé; car il sera subrogé aux droits des créanciers, tout comme un tiers qui a acquitté la dette d'un débiteur (2).

488.—Si l'acquéreur a été dépossédé par le jugement d'adjudication, il a un recours en garantie pour éviction contre son vendeur.

Il ne l'exerce pas en vertu de l'art. 2178 du code civil, qui ne l'accorde que dans le cas où le tiers-détenteur paie la dette hypothécaire ou délaisse l'immeuble hypothéqué, ou subit l'expropriation de cet immeuble; mais il jouit de ce droit en vertu d'une cause antérieure à la vente et personnelle au vendeur. Si celui-ci avait, comme c'était son devoir, désintéressé les créanciers, ces derniers n'auraient pas eu alors le droit de surenchérir. Si l'acquéreur a été évincé, c'est par l'exercice du droit qui a précédé la vente, et dont le vendeur devait le garantir. Peu importe que l'acheteur ait su avant la vente que les créanciers inscrits pourraient user de la faculté de surenchère que la loi leur accorde; car il a dû sup-

(1) *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 968.

(2) Pothier. Introd. au titre 15 de la Coutume d'Orléans, sect. 4. — M. Grenier, *Dorat.*, t. 1, n° 97. — M. Troplong, *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 969.

poser que le vendeur acquitterait des obligations qui pesaient sur lui ; qu'il paierait les créanciers, et que par suite la surenchère n'aurait pas lieu (1).

Ainsi donc, pas de doute que si l'acquéreur avait payé l'immeuble acheté et qu'il fût ensuite évincé par une surenchère, il fût reçu à réclamer à son vendeur la restitution de son prix. Comme le dit M. Troplong, le bon sens indique que cette restitution ne peut lui être refusée.

Mais il faudrait même aller plus loin, et décider que le vendeur devrait une indemnité à l'acquéreur évincé en raison de l'accroissement dans la valeur de la propriété. Ainsi, par exemple, si l'immeuble valait 100,000 fr. au moment de l'acquisition, et qu'au moment de l'éviction, par suite de circonstances fortuites, il valût 140,000 fr., le vendeur devrait payer les 40,000 fr. qui font la différence entre la valeur lors de l'acquisition et la valeur lors de l'adjudication (2).

489. — Le nouvel adjudicataire n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication qui devient son contrat. Les personnes qui veulent lui imposer cette obligation soutiennent que telle a été la volonté du législateur, puisque l'art. **2189** du code civil n'en dispense que l'acquéreur ou le donataire, qui conserve l'immeuble en se rendant der-

(1) Arrêt de la Cour de cassation. Sirey, 8. 1. 358. — M. Duvergier, *Vente*, t. 1, n° 321. — M. Troplong, *Vente*, t. 1, n° 416. — *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 967.—M. Rogron, Cod. proc., art. 837. *Contrà* : arrêts des cours royales de Paris et de Metz. — Sirey, 7. 2. 958. — Dalloz, 1821. 11. 134.

(2) M. Grenier, t. 2, n° 468. — M. Troplong, *Priv. et hypoth.*, t. 4, n° 967.

nier enchérisseur. Mais de quelle utilité serait la transcription? Il n'y a plus aucun résultat à en attendre, puisque les hypothèques sont définitivement purgées.

490. — L'adjudicataire, par suite de surenchère, ne doit les intérêts de son prix que du jour de son adjudication, et non à partir de la vente faite au premier acquéreur.

Les adversaires de cette opinion soutiennent que la surenchère n'anéantit pas le contrat; qu'elle le laisse, au contraire, subsister avec les mêmes charges et conditions. La surenchère, suivant eux, ne fait que changer le prix du contrat de vente, et substituer un nouvel acquéreur au premier. Le prix de l'immeuble, par suite de la surenchère, est porté à sa juste valeur. Voilà son unique but.

Mais on répond à cette argumentation par un principe qui ne permet pas d'adopter l'opinion qu'elle veut faire prévaloir. Il est de droit commun que l'acquéreur d'un immeuble ne paie les intérêts du prix de la vente que du jour de son entrée en jouissance de l'immeuble acquis. Aucun article, soit du code civil, soit du code de procédure, relatif à la surenchère, ne déroge à ce principe.

Si on donnait à la loi l'interprétation que veulent lui donner les partisans de l'opinion contraire, on arriverait à faire produire au prix de l'adjudication sur surenchère des intérêts avant qu'il existât : on forcerait, dit avec raison la troisième chambre de la cour royale de Paris, le nouvel acquéreur à prendre à ses risques l'action contre le premier acquéreur pour raison de la jouissance de l'immeuble entre les deux

ventes, et on rendrait impossible l'exercice du droit de surenchère, lorsque les intérêts courus, joints au premier prix, égaleraient ou dépasseraient la valeur réelle de l'immeuble.

Pour imposer une pareille obligation au nouvel acquéreur, il faudrait que le cahier des charges la lui eût formellement imposée (1).

« Art. 838. Le surenchérisseur, même au cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

« Sont applicables au cas de surenchère les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 717, 731, 732, 733 du présent code, ainsi que les art. 734 et suivans relatifs à la folle enchère.

« Les formalités prescrites par les art. 705 et 706, 832, 836 et 837 seront observées à peine de nullité.

« Les nullités devront être proposées, à peine de déchéance, savoir : celles qui concerneront la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de la caution; celles qui seront relatives aux formalités de la mise en vente, trois jours au moins avant l'adjudication; il sera statué sur les premières par le jugement de ré-

(1) Arrêts de la cour royale de Riom, de la Cour de cassation, de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1820. 3. 297. — 1833. 3. 223. — 1837. 2. 495.

ception de la caution, et sur les autres avant l'adjudication et, autant que possible, par le jugement même de cette adjudication.

« Aucun jugement ou arrêt par défaut en matière de surenchère sur aliénation volontaire, ne sera susceptible d'opposition.

« Les jugements qui statueront sur les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de cette caution, et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour collusion ou fraude, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie de l'appel.

« L'adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire, ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

« Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère sur aliénation volontaire, seront réglés, à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 717 ci-dessus. »

« L'art. 838 (1) contient la sanction attachée à toutes ces prescriptions. C'est la nullité dans les cas qu'il énumère. Le temps pour la proposer est divisé suivant l'esprit des distinctions que nous avons faites pour les nullités des procédures de saisie. Ainsi, tout ce qui précède le jugement de caution, avant ce jugement; tout ce qui suit, *trois* jours avant l'adjudication. Le projet avait proposé huit jours, la commission réduit à *trois*. C'est l'application du principe admis pour la saisie immobilière.

(1) Rapport de M. Persil, p. 100.—Voir le rapport de M. Pascalis, p. 64.

Votre commission, toujours conséquente avec elle-même, a encore fait une autre addition. Elle demande que les nullités antérieures au jugement de réception soient décidées par ce jugement, et les autres par le jugement d'adjudication. Il n'y a pas de meilleur moyen d'éviter les lenteurs et les frais, sans nuire à personne.

« Nous vous demandons encore, par le même amendement, d'interdire l'opposition contre tout jugement par défaut relatif aux surenchères, et de restreindre le droit d'appel au jugement qui statue sur les nullités et reçoit la caution. Tous les autres jugements, par les motifs que nous en avons donnés précédemment, seront en dernier ressort. »

SOMMAIRE.

491. Motifs du paragraphe qui interdit toute surenchère après l'adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire.

COMMENTAIRE.

491. — M. Pascalis (1) donne la raison du paragraphe que l'on a sagement ajouté pour couper court à toutes les difficultés qui s'élevaient à l'occasion des prétentions de certains créanciers qui voulaient, après la surenchère sur aliénation volontaire, faire admettre la surenchère admise dans les adjudications par suite de saisie immobilière. Comme ils avaient trouvé une cour royale, celle de Grenoble, pour admettre leurs prétentions (2), il était prudent de leur ôter tout espoir de succès.

« Après l'épreuve d'une adjudication à la suite de surenchère en vente volontaire, l'immeuble étant censé avoir atteint son juste prix, toute nouvelle

(1) P. 65.

(2) Voir M. Berriat, t. 2, p. 655, note 12, n° 5. L'arrêt a été cassé par la Cour suprême. — Il devait l'être.

surenchère en sera interdite, soit qu'un créancier ayant hypothèque légale voulût l'exercer, soit qu'un créancier inscrit en eût aussi la prétention, dans le cas d'une notification postérieure du contrat d'acquisition. »

ARTICLE III.

« Les articles composant le titre VI de la vente des biens immeubles, du livre II de la deuxième partie du code de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes :

TITRE SIXIÈME.

DE LA VENTE DES BIENS IMMEUBLES APPARTENANTS A DES MINEURS.

« Art. 953. La vente des immeubles appartenants à des mineurs ne pourra être ordonnée que d'après un avis de parents énonçant la nature des biens et leur valeur approximative.

« Cet avis ne sera pas nécessaire, si les biens appartiennent en même temps à des majeurs, et si la vente est poursuivie par eux. Il sera procédé alors conformément au titre des *partages et licitations.* »

« Le titre VI (1) de la deuxième partie du livre II du code de procédure traite de la vente *des biens immeubles.* Par sa généralité, il

(1) Rapport de M. Persil, p. 103.

semblerait s'appliquer à la vente de tous les biens, même de ceux des majeurs ; et en effet, l'art. 953 qui est le premier de ce titre, et que pour cela sans doute le projet reproduit, commence par établir que si les immeubles n'appartiennent qu'à des majeurs, ils seront vendus de la manière dont les majeurs conviendront. Ce n'est pas là une disposition législative. En conservant cet article, on maintiendrait sans nécessité le doute que ce titre même du code a fait naître. Nous vous proposons de supprimer l'un et de changer l'autre. L'art. 953 du code de procédure serait remplacé par une disposition relative à la vente des biens des mineurs, et le titre VI recevrait une inscription destinée à marquer ce changement.

« Des lenteurs, beaucoup de lenteurs, et une série de frais souvent inutiles, étaient les principaux défauts que l'expérience avait signalés dans la vente des biens immeubles appartenants à des mineurs. Le projet s'est proposé de faire cesser ces abus : vous jugerez s'il a réussi.

« Depuis long-temps un jurisconsulte éminent avait signalé les inconvénients que présentaient les dispositions du titre du code de procédure relatif à la vente des immeubles appartenants à des mineurs :

« M. Toullier s'exprimait ainsi (1) : « Les formalités sont si « multipliées et si minutieuses, qu'au lieu d'être avantageuses « aux mineurs, elles leur deviennent onéreuses, ruineuses même, « lorsque l'objet à vendre est modique.

« D'ailleurs elles dégoûtent les acquéreurs, qui craignent de « voir un jour attaquer la vente, sous prétexte d'omission de « quelques-unes des formalités. »

SOMMAIRE.

492. Devoirs imposés au tuteur.
493. Il doit s'adresser au conseil de famille pour avoir l'autorisation d'aliéner, d'hypothéquer les biens du mineur.
494. Cas dans lesquels cette autorisation doit être accordée.
495. Le mineur qui se marie est habile à consentir toutes les conven-

(1) T. 2, n° 1228.

tions matrimoniales avec l'assistance des personnes dont le consentement est nécessaire pour la validité du mariage.

496. Le mineur émancipé peut-il hypothéquer ses immeubles sans observer les formes prescrites au mineur non émancipé ?

497. Le conseil de famille, en autorisant la vente des immeubles, a le droit d'imposer les conditions qu'il juge convenables.

498. L'avis de parents doit énoncer la nature des biens.

499. Il faut qu'il énonce aussi leur valeur approximative.

500. Le juge-de-paix préside le conseil de famille. Il y a voix délibérative, et prépondérante en cas de partage. — Il fera sagement d'indiquer qu'il a pris part au vote, quand bien même la déclaration du conseil de famille serait unanime.

501. L'avis de parents n'est plus nécessaire, si les biens appartiennent en même temps à des majeurs, et si la vente est poursuivie par eux.

502. *Quid*, si celui qui provoque le partage est mineur?

—

COMMENTAIRE.

492. — Le tuteur chargé d'administrer le patrimoine de son pupille, doit le conserver et l'améliorer. Il n'a pas le pouvoir de le grever ni d'en changer arbitrairement la nature (1).

Il peut arriver pourtant que l'intérêt du mineur exige un emprunt, une hypothèque sur ses biens, et même une aliénation d'immeubles. Le tuteur alors a le droit de provoquer un de ces trois actes, suivant les nécessités de la situation.

493. — Il s'adressera au conseil de famille (2), qui

(1) M. Demante, *Programme* du cours de droit civil français, t. 1, p. 274, n° 445.

(2) L'art. 457 du code civil est ainsi conçu : « Le tuteur, même le « père ou la mère, ne peut emprunter pour le mineur, ni aliéner ou « hypothéquer ses biens immeubles, sans y être autorisé par un conseil « de famille. — Cette autorisation ne devra être accordée que pour cause « d'une nécessité absolue, ou d'un avantage évident. — Dans le premier « cas, le conseil de famille n'accordera son autorisation qu'après qu'il « aura été constaté, par un compte sommaire présenté par le tuteur, « que les deniers, effets mobiliers et revenus du mineur sont insuffisants

ne doit statuer qu'en connaissance de cause, après s'être fait rendre compte de la nécessité absolue et des avantages évidents de l'acte pour lequel on sollicite son autorisation.

494. — Certes cette autorisation ne serait pas raisonnablement refusée, s'il s'agissait de payer une dette exigible, de faire des réparations urgentes, de procurer au mineur une profession ou un établissement avantageux (1).

495. — Cette dernière cause est tellement favo-« rable, dit M. Toullier (2), que, suivant le Code, « le mineur habile à contracter mariage est habile à « consentir, sans l'autorité de la justice, toutes les con-« ventions dont ce contrat est susceptible. Les con-« ventions et donations qu'il y fait sont valables, « pourvu qu'il ait été assisté dans le contrat des per-« sonnes dont le consentement est nécessaire pour la « validité du mariage. Il peut donner de cette ma-« nière tout ce que la loi permet à l'époux majeur de « donner à l'autre conjoint, et sans être restituable « contre les conventions portées en son contrat de « mariage (3). »

496. — L'émancipation n'exempte pas le mineur des formalités prescrites pour l'aliénation de ses immeubles. L'art. 484 du code civil, qui ne laisse aucun doute à cet égard, ne contient pourtant pas une

---

« — Le conseil de famille indiquera, dans tous les cas, les immeubles « qui devront être vendus de préférence, et toutes les conditions qu'il « jugera utiles. »

(1) MM. Boileux et Poncelet, *Commentaire* sur le Code civil, t. 1, article 457, p. 205.

(2) T. 2, n° 1225. — M. Proudhon, t. 2, p. 229.

(3) Voir les art. 1095, 1309, 1398 du code civil.

prohibition aussi générale que l'art. 457. Aussi cette différence dans les termes, quoique le législateur ait, suivant toute vraisemblance, rédigé ces deux articles dans le même esprit, pour arriver au même résultat, a-t-elle amené une divergence d'opinions entre les auteurs.

Les uns (1) ont soutenu que l'art. 484 n'enlevait pas au mineur émancipé le droit d'hypothéquer ses immeubles ; que le législateur avait voulu lui laisser plus de liberté pour la gestion de sa fortune qu'il n'en avait accordé au mineur non émancipé. Celui-ci est présumé avoir moins de capacité pour diriger une pareille administration que le mineur émancipé, puisqu'on a cru pouvoir relâcher les liens qui gênaient la liberté de ce dernier. C'est en connaissance de cause que pour lui l'on a restreint à la défense de vendre et d'aliéner les immeubles, la prohibition plus générale portée en l'art. 457.

D'ailleurs, ajoutent les partisans de cette opinion, l'hypothèque n'est que l'accessoire d'une obligation principale. Si le mineur émancipé a pu contracter celle-ci, l'hypothèque doit être aussi valablement consentie. Que la convention principale, au contraire, dépasse les pouvoirs du mineur émancipé, l'hypothèque alors disparaîtra avec l'acte principal dont la nullité sera prononcée.

D'autres personnes (2) pensent avec raison, selon nous, que le droit d'hypothèque n'appartient pas

(1) M. Toullier, t. 2, nº 1298.—M. Locré, t. 6, p. 884. — M. Duranton, t. 3, p. 673. — Arrêt de la cour royale de Nîmes, 1821. Dalloz, vº *Tutelle*, chap. 3.

(2) M. Proudhon, t. 2, p. 260.

au mineur émancipé. Il n'était pas nécessaire que cette faculté lui fût littéralement refusée par l'article 484. La disposition de cet article est bien *plus énonciative que limitative*. Ce qui le prouve, c'est que de suite le législateur renvoie aux formalités prescrites par l'art. 457.

D'ailleurs, n'est-il pas dit qu'il n'est permis au mineur émancipé que de faire des actes de pure administration sans avoir recours aux formes ordonnées au mineur non émancipé? Est-ce que l'hypothèque a jamais passé pour un acte de pure administration?

Mais si on a permis l'acte principal, répliquent les adversaires, on a permis l'accessoire : oui, quand il en est la conséquence naturelle, quand il doit nécessairement en dériver sans stipulation expresse. Mais l'hypothèque ne suit pas l'obligation principale, en l'absence d'une convention positive. Elle n'existerait pas, il est vrai, sans cette obligation; mais celle-ci peut exister sans elle. L'hypothèque aggrave singulièrement la position de celui qui s'oblige : il n'est donc pas étonnant que l'on ait concédé au mineur émancipé la faculté de s'obliger par des actes de pure administration, sans qu'on lui ait accordé le pouvoir de conférer une hypothèque pour sûreté de l'obligation contractée.

Mais, dit-on, le créancier obtiendra jugement, et en vertu de ce jugement il prendra hypothèque sur les biens du mineur émancipé. Si cet argument pouvait avoir réellement la portée que l'on veut lui donner, on arriverait aussi à permettre au tuteur du mineur non émancipé de donner hypothèque sur les

biens de celui-ci, pour sûreté des obligations qu'il consent dans l'intérêt d'une administration bien entendue; car les créanciers du mineur peuvent aussi obtenir jugement contre lui et prendre sur ses biens une hypothèque judiciaire. Et pourtant l'art. 457 a formellement interdit au tuteur de consentir une hypothèque sans l'avis du conseil de famille, homologué par le tribunal.

Pourquoi cette prohibition, quand l'hypothèque peut résulter d'un jugement obtenu contre le mineur? parce que, dans ce dernier cas, la justice a examiné les titres des créanciers : comme elle les a reconnus sérieux, elle devait en ordonner l'exécution par tous les moyens légaux, malgré le vif intérêt qu'elle portait au mineur : il n'y a plus alors à craindre la légèreté, la précipitation dont un tuteur pourrait se rendre coupable. La justice a fait ce que le conseil de famille aurait fait s'il avait été consulté à temps : elle a permis l'expropriation des biens du mineur, pour arriver à l'exécution de l'obligation qui a motivé le jugement. Le conseil de famille aurait aussi permis la vente de l'immeuble pour arriver à l'extinction de la dette, s'il n'y avait pas eu d'autre moyen de l'éteindre. Si le mobilier était suffisant, il n'y aurait pas à redouter l'effet de l'hypothèque judiciaire, puisque les immeubles d'un mineur, même émancipé, aux termes de l'art. 2206 du code civil, ne peuvent être mis en vente avant discussion du mobilier.

Si l'hypothèque ne peut être consentie, suivant nous, par le mineur émancipé pour garantie des actes de pure administration, c'est que toute aliénation

lui est interdite avant qu'il ait observé les formes prescrites au mineur non émancipé. L'hypothèque, en effet, renferme un principe d'aliénation. La propriété a réellement perdu de son importance, quand elle est frappée par une hypothèque. Un tiers, au cas d'un événement prévu, c'est-à-dire à défaut du paiement d'une dette, a entre ses mains les moyens de dépouiller le propriétaire actuel, de le forcer à vendre son bien. Eh bien ! le législateur n'a pas plus voulu donner au mineur émancipé qu'au tuteur le pouvoir de conférer un pareil droit à un tiers : il a craint les entraînemens d'un jeune homme qui céderait facilement une garantie diminuant sérieusement la valeur de sa propriété, pour arriver à la conclusion d'une affaire qui lui plairait pour le moment et qui, plus tard, exciterait peut-être tous ses regrets.

Si on insistait sur le silence de l'art. 484 pour faire attribuer au mineur émancipé le droit que nous refusons, nous dirons avec M. Proudhon que « ce « serait supposer que le mineur émancipé peut seul « accepter une succession, recevoir une donation « entre vifs, provoquer un partage et transiger, parce « que le même article ne parle pas plus de ces di- « vers objets que de la constitution d'hypothèque. »

Insisterons-nous maintenant sur l'argument tiré par nos adversaires de l'art. 6 du code de commerce? Nous croyons que s'il y avait dans cette discussion avantage à en tirer, ce serait au profit de notre opinion. Le législateur, qui voulait donner au mineur commerçant une plus grande liberté qu'au mineur émancipé étranger au commerce, a cru devoir s'expliquer positivement sur le pouvoir d'hypo-

théquer ses immeubles. Si ce droit appartenait au mineur émancipé pour les actes de pure administration, comme le soutiennent les auteurs qui donnent à l'art. 484 du code civil un sens autre que celui que nous lui donnons, il n'était pas nécessaire de lui conférer par le code de commerce un droit que les principes généraux lui concédaient. Si ce droit existait déjà pour les actes nécessités par l'administration ordinaire d'une fortune patrimoniale, à plus forte raison devait-il exister pour les actes relatifs au commerce du mineur émancipé. Car, si on avait imposé à ce dernier les devoirs rigoureux d'un commerçant, on devait aussi lui laisser le moyen de faire face à des situations imprévues : c'est ce que le législateur a compris ; aussi a-t-il augmenté le pouvoir qu'il laisse ordinairement au mineur émancipé. Quand celui-ci est autorisé à faire le commerce, ses prérogatives sont plus étendues : il peut hypothéquer ses immeubles, ce qu'ordinairement le mineur émancipé ne peut faire (1).

497.—Puisque le conseil de famille a le droit de refuser l'autorisation d'aliéner les immeubles du mineur, il doit aussi avoir le droit, en permettant la vente, d'imposer, dans l'intérêt du mineur, les conditions qu'il juge convenables. Bien souvent la condition imposée constitue l'*avantage évident* qui a fait autoriser la vente par le conseil de famille ; si elle était retranchée, l'autorisation n'aurait plus de cause.

C'est ainsi qu'a jugé la cour royale de Toulouse (2),

(1) Arrêt de la cour royale de Nancy, 1812 — Dalloz, v° *Tutelle*, chap. 3.
(2) *Journ. Pal.*, 1838. 2. 296.

en déclarant que le conseil de famille pouvait imposer au tuteur l'obligation de laisser entre les mains de l'acquéreur l'excédant des sommes nécessaires pour le paiement des dettes, ou au moins d'en effectuer le placement sur biens libres et non hypothéqués.

498. — La nouvelle loi a donné *une importance plus sérieuse aux conseils de famille* (1); elle attache à leurs avis une plus grande, une plus décisive autorité. L'usage avait introduit (2) la sage formalité de l'énonciation de la nature des biens dans les délibérations des conseils de famille. Il était utile d'ériger cet usage en loi : c'est ce qu'a fait le nouvel article 953.

499.— Il est aussi nécessaire que l'avis de parents contienne une estimation approximative de la valeur des biens à vendre. Cette disposition appartient encore à la loi du 2 juin 1841. Le législateur a fait sagement en l'ordonnant, puisqu'il laissait au tribunal la liberté de prescrire ou de ne pas prescrire une expertise des biens à vendre. Cette indication remplacera souvent l'expertise et mettra le tribunal à même de connaître la valeur de l'immeuble, si les autres mesures énoncées par l'art. 955 ne lui donnaient pas des renseignements suffisants. Le conseil de famille se trouve bien placé pour donner cette valeur approximative.

Nous croyons avec M. Paignon (3) que cette disposition ne sera pas une vaine exigence, qu'elle sera

(1) M. Paignon, *Commentaire* sur la loi du 2 juin 1841, t. 2, p. 224.
(2) M. Rogron, p. 1079.
(3) T. 2, n° 225.

suivie scrupuleusement. Il faut que les conseils de famille prennent leur mission au sérieux et se montrent protecteurs vigilants, consciencieux, des intérêts dont on leur a confié la surveillance (1).

500. — Le conseil de famille est présidé par le juge-de-paix, qui y a voix délibérative et prépondérante en cas de partage (2).

Le juge-de-paix agira sagement en mentionnant

---

(1) Il ne sera pas inutile de rappeler ici les règles fixées pour la composition des conseils de famille. Elles sont tracées par les art. 407, 408, 409 du code civil, ainsi conçus :

Art. 407. «Le conseil de famille sera composé, non compris le juge-de-paix, de six parents ou alliés, pris tant dans la commune où la tutelle sera ouverte que dans la distance de deux myriamètres, moitié du côté paternel, moitié du côté maternel, et en suivant l'ordre de proximité dans chaque ligne. — Le parent sera préféré à l'allié du même degré ; et, parmi les parents de même degré, le plus âgé à celui qui le sera le moins.»

Art. 408. «Les frères germains du mineur et les maris des sœurs germaines sont seuls exceptés de la limitation de nombre posée en l'article précédent. — S'ils sont six ou au-delà, ils seront tous membres du conseil de famille, qu'ils composeront seuls, avec les veuves d'ascendants et les ascendants valablement excusés, s'il y en a. — S'ils sont en nombre inférieur, les autres parents ne seront appelés que pour compléter le conseil.»

Art. 409. Lorsque les parents ou alliés de l'une ou de l'autre ligne se trouveront en nombre insuffisant sur les lieux, ou dans la distance désignée par l'art. 407, le juge-de-paix appellera, soit des parents ou alliés domiciliés à de plus grandes distances, soit, dans la commune même, des citoyens connus pour avoir eu des relations habituelles d'amitié avec le père ou la mère du mineur.»

Quid, si des irrégularités ont été commises dans la composition du conseil de famille ? Elles n'entraînent pas la nullité de la délibération, quand il est prouvé que tout s'est passé de bonne foi et dans l'intérêt du mineur. Car les dispositions des articles que nous venons de rappeler ne sont pas prescrites à peine de nullité. C'est toujours, suivant M. Toullier, le plus grand bien du mineur qui doit servir de guide à la décision des tribunaux. — Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 451. — Cour royale de Douai. *Journ. Pal.*, 1840. 1. 643. — M. Toullier, t. 2, n° 1119. — MM. Bioche et Goujet, vis *Conseil de famille*, n° 220.

(2) Art. 416 Cod. civ.

dans la délibération du conseil de famille qu'il y a pris part et qu'il a émis son vote, quand bien même la déclaration aurait été unanime. Mais l'omission de cette énonciation ne serait pas, dans ce dernier cas, une cause d'annulation de la délibération du conseil de famille.

« Considérant, dit la troisième chambre de la cour « royale de Paris, que le juge-de-paix fait partie du « conseil de famille, et que la délibération expri- « mant que le conseil de famille a été unanimement « d'avis qu'il y avait lieu de former la demande en « séparation de corps, cet avis comprend celui du « juge-de-paix (1). »

501. — L'avis de parents n'est plus nécessaire, comme le déclare le 2e § de l'art. 953, si les biens appartiennent en même temps à des majeurs, et si la vente est poursuivie par eux.

Cette disposition est la conséquence d'un principe admis par le code civil. L'art. 815 veut que nul ne puisse être contraint à demeurer dans l'indivision, quand bien même il aurait des mineurs pour cohéritiers. Dans ce cas, il était inutile de demander l'avis du conseil de famille, puisque, quelque défavorable qu'il pût être, il n'arrêterait pas la vente. La seule question à examiner est de savoir si l'immeuble peut ou non se partager commodément, et si l'on procédera alors par voie de partage ou de licitation.

502. — *Quid,* si celui qui provoque le partage est mineur? Il devra être représenté par son tuteur, autorisé par le conseil de famille. Les art. 465 et 817

(1) *Gazette des tribunaux* du 6 septembre 1841.

du code civil ne doivent laisser aucun doute à cet égard (1). L'avis de parents ne devient inutile que dans le cas d'un partage réclamé par un propriétaire indivis, ou d'une licitation qu'un jugement aurait ordonnée sur la provocation de ce propriétaire.

« Art. 954. Lorsque le tribunal homologuera cet avis, il déclarera, par le même jugement, que la vente aura lieu, soit devant l'un des juges du tribunal à l'audience des criées, soit devant un notaire à cet effet commis.

« Si les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal pourra commettre un notaire dans chacun de ces arrondissements, et même donner commission rogatoire à chacun des tribunaux de la situation de ces biens. »

M. Persil (2) s'exprimait ainsi, à l'occasion de cet article : « La délibération du conseil de famille doit être homologuée. L'art. 458 du code civil en fait un devoir. L'art. 954 conserve l'homologation : il n'était pas possible de faire autrement, sans faire subir au code civil une réforme dangereuse. »

M. Pascalis (3) ajoutait à ces considérations les observations suivantes : « En renvoyant la vente, soit devant un notaire, soit devant un juge à l'audience des criées, c'est-à-dire en changeant

---

(1) On admet même que cette autorisation est nécessaire pour le partage du mobilier.

Les art. 465 et 817 du code civil s'expriment d'une manière générale. Ils exigent l'autorisation du conseil de famille pour provoquer un partage. (Voir la discussion soutenue par M. Chabot, art. 817.)

(2) P. 104.

(3) P. 67.

à son gré la profession de l'officier public, le tribunal n'écoutera d'autre considération que l'intérêt des mineurs. Le projet permet, pour mieux satisfaire à cet intérêt et suivant la situation des biens, de désigner un notaire par chaque arrondissement où il en existera ; il sera possible aussi de donner commission rogatoire à un autre tribunal, qui fera pour les biens de son arrondissement le choix, soit d'un notaire, soit d'un juge commis à la vente. »

SOMMAIRE.

503. Utilité de l'homologation.
504. L'homologation est poursuivie devant le tribunal du domicile du mineur, et s'il s'agit de la vente des biens d'une succession, devant le tribunal de cette succession.
505. Le tribunal statue en chambre du conseil.
506. Formalités prescrites pour obtenir l'homologation.
507. Les jugements rendus sur délibération du conseil de famille sont sujets à l'appel. — Le ministère public ne peut interjeter cet appel.
508. Le jugement qui homologue un avis de parents est considéré comme l'accessoire de l'acte homologué.
509. Le tribunal, en prononçant l'homologation, déclare par le même jugement que la vente aura lieu, soit devant un juge du tribunal, soit devant un notaire commis.
510. Utilité des nouveaux mots de l'art. 554 *à l'audience des criées*.
511. Le tribunal fera bien de suivre pour cette indication le vœu exprimé par le conseil de famille.
512. Les tribunaux ne doivent pas montrer de répugnance à indiquer un notaire.
513. Si les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal pourra commettre un notaire dans chacun de ces arrondissements.
514. Le tribunal a aussi le droit de donner commission rogatoire à chacun des tribunaux de la situation des biens.

—

COMMENTAIRE.

503. — Le rapporteur de la chambre des pairs laisserait croire que l'on avait eu la pensée de porter atteinte à l'homologation prescrite par le code civil;

son travail donnerait à entendre que, si l'on n'avait pas craint de faire subir au code civil une modification dangereuse, on aurait tenté de supprimer l'homologation. Cette résolution, suivant nous, aurait été fâcheuse. L'homologation nous paraît utile aux intérêts des mineurs. L'avis de parents ne doit pas suffire pour certains actes importants, tels surtout que l'aliénation, l'hypothèque. Il est bon que ces actes aient lieu avec l'autorisation de la justice qui pourra, dans l'intérêt sagement entendu des mineurs, corriger les délibérations d'un conseil de famille dont les lumières ne seraient pas bien certaines.

504. — Aux termes de l'art. 458 du code civil, l'homologation est poursuivie devant le tribunal, qui statue en la chambre du conseil, après avoir entendu le procureur du roi. Le tribunal est évidemment celui du domicile du mineur, puisque c'est devant lui que se portent toutes les actions relatives à l'administration (1). S'il s'agit de vendre des immeubles dépendants d'une succession, il faut s'adresser au tribunal de cette succession. Ce serait par conséquent, pour le dire en passant, à ce tribunal à statuer sur les réclamations relatives au cahier des charges, sur l'ordre du prix de la vente faite avant le partage de la succession (2).

505. — C'est pour éviter une publicité nuisible que la loi veut que le tribunal statue en la chambre du conseil (3). Il y a toujours un grand avantage à trai-

(1) M. Berriat, t. 2, p. 705, note 11.
(2) M. Berriat, *loc. cit.*, p. 552.
(3) M. Demante, t. 2, p. 275.

ter loin des étrangers les affaires de famille. Il pourrait cependant être utile que le tribunal, dans certaines occasions, consentît à entendre les explications des parents, des amis, des mandataires qui ont des renseignements à donner, surtout si le conseil de famille n'a pas entendu leurs observations.

506. — Pour obtenir l'homologation, il faut présenter une expédition de la délibération au président, qui, par ordonnance au bas de ladite délibération, ordonnera la communication au ministère public et commettra un juge pour en faire le rapport au jour indiqué.

Le procureur du roi donnera ses conclusions au bas de ladite ordonnance; la minute du jugement d'homologation sera mise à la suite desdites conclusions sur le même cahier.

Si le tuteur ou autre chargé de poursuivre l'homologation, ne le faitpas dans le délai fixé par la délibération, ou, à défaut de fixation, dans le délai de quinzaine, un des membres de l'assemblée pourra poursuivre l'homologation contre le tuteur, et aux frais de celui-ci sans répétition.

Ceux des membres de l'assemblée qui croirent devoir s'opposer à l'homologation le déclareront, par acte extra-judiciaire, à celui qui est chargé de la poursuivre; et s'ils n'ont pas été appelés, ils pourront former opposition au jugement (1).

507. — Les jugements rendus sur délibération du conseil de famille seront sujets à l'appel (2).

---

(1) Art. 885, 886, 887, 888 du code de procédure.

(2) Art. 880 cod. proc.

L'appel ne peut pas être interjeté par le ministère public, qui, au civil, n'exerce pas son ministère par voie d'action, mais bien par voie de réquisition dans les affaires dont les tribunaux sont saisis.

508. — Le jugement qui homologue un avis de parents, est considéré comme l'accessoire de l'acte homologué; il ne constitue qu'un acte approbatif d'une délibération, et lui donne force d'exécution. Il est attaché au sort de l'acte approuvé, et tombe avec lui.

La nullité des délibérations entraînera donc celle du jugement d'homologation (1).

509. — Lorsque le tribunal prononce l'homologation, il déclare aussi, par le même jugement, que la vente aura lieu, soit devant l'un des juges du tribunal à l'audience des criées, soit devant un notaire à cet effet commis.

510. — Le nouvel art. 954 a ajouté les mots : *à l'audience des criées* que ne contenait pas l'ancienne disposition du code de procédure. L'insertion de ces mots a son utilité. Le législateur a eu pour but d'enlever tout prétexte à une confusion que la jurisprudence avait depuis long-temps fait disparaître. L'ancien art. 955, qui se trouvait en rapport avec les art. 459 et 460 du code civil, différait, ainsi que ceux-ci, des art. 827 et 839 du même code. L'art. 827 veut qu'il soit procédé à la vente par licitation devant *le tribunal;* l'art. 839 exige que, s'il y a lieu à licitation dans le cas prévu par l'art. 838, elle ne puisse être faite *qu'en justice*, avec les formalités prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs. Or,

(1) Arrêt de la cour royale de Nîmes. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 436.



disait-on, il y a contradiction entre les termes des art. 459, 460, et ceux des art. 827, 839 du code civil, et ceux de l'art. 955 du code de procédure. Lorsque les enchères seront reçues par un seul juge ou par un notaire, la vente ne sera pas faite devant le tribunal; lorsqu'elles seront reçues par un notaire, la vente ne sera pas faite en justice.

Ce n'était là qu'une contradiction apparente, une subtilité bien futile; car, ainsi que le disait M. Chabot (1), le juge ou le notaire n'agit que par la volonté de la loi, et non par la volonté des parties; il agit en vertu de la mission que lui a donnée le tribunal. Il représente donc le tribunal qui l'a commis, et dans ce cas, l'acte qui se fait devant lui est censé fait devant le tribunal et en justice.

Aujourd'hui, la mauvaise interprétation que l'on avait essayé de donner aux divers articles, en se fondant sur des dissemblances d'expressions qui ne cachaient pas une différence de volonté, ne peut plus être présentée, surtout quant à la disposition qui concerne la vente faite devant l'un des juges du tribunal *en l'audience des criées*.

511.— Le tribunal est libre de renvoyer, suivant sa volonté, la vente des biens d'un mineur soit devant un notaire, soit aux criées. Néanmoins, il fera bien de suivre le vœu exprimé sur ce point par le conseil de famille, si les intérêts du mineur ne doivent en éprouver aucun préjudice. La loi a, sans aucun doute, attaché une grande importance à l'opinion des conseils de famille, puisqu'elle les a appelés

(1) T. 3, p. 170, art. 839.

à délibérer. Les magistrats se conformeraient donc à ses intentions, en suivant les conditions données pour le mode de vente par l'avis de parents, lorsqu'ils ont la preuve que le mineur n'a aucun dommage à craindre de cette condescendance pour les désirs du conseil de famille (1). D'ailleurs ces frais, pour parvenir à la vente, sont moins considérables devant un notaire. La publicité sera la même, et toutes les garanties désirables n'existeront pas moins en l'étude du notaire que devant le tribunal (2).

Plusieurs circonstances ont pu motiver ce vœu du conseil de famille : par exemple, il a pu avoir pour cause la division en lots de biens ruraux qu'il convient de vendre sur les lieux (3).

512. — Il paraît, à en juger par le grand nombre d'arrêts infirmatifs rendus en cette matière, que les tribunaux de première instance montrent de la répugnance à se dessaisir des ventes des biens de mineurs, pour en confier le soin à des notaires ; ils regardent cette délégation à ces officiers ministériels comme un empiètement sur les prérogatives qui leur sont attribuées. Ce sentiment mesquin de jalousie, disons-le avec franchise, peut avoir accès dans le cœur des hommes ordinaires, mais il doit rester inconnu de magistrats qui sont appelés à donner l'exemple à leurs concitoyens.

Si le législateur a permis cette délégation des ventes

---

(1) Arrêt de la cour royale de Bordeaux. *Journ. Pal.*, 1838. 2. 596.

(2) Arrêt de la cour royale de Bordeaux. *Jurisprudence du notariat*, par M. Rolland de Villargues, 1836. p. 38.

(3) Arrêts des cours royales de Paris et de Caen. — M. Rolland de Villargues, 1835, p. 721. — 1836, p. 65.

au notaire, c'est qu'il a compris qu'elle était souvent utile aux mineurs dont il prenait en main les intérêts. Il ne faut pas que le mauvais vouloir des tribunaux fasse reléguer comme une lettre morte une disposition qui a été adoptée comme protectrice des intérêts que la loi voulait sauvegarder. Il est à croire que les leçons données par les cours royales (1) seront comprises, surtout depuis que le législateur revisant sa première œuvre a persisté sous ce rapport dans sa première volonté, et que même il l'a plus explicitement expliquée.

513. — Maintenant, lorsque les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal a le droit de commettre un notaire dans chacun de ces arrondissements. Cette disposition est sage. Les frais seront alors moins considérables que s'il y avait eu nécessité de charger un seul notaire pour tous les biens, malgré l'éloignement de leur situation respective. Puis le notaire, qui connaît mieux les immeubles situés dans son arrondissement, se trouve plus à portée de donner des renseignements sur leur rapport.

514. — Le législateur est encore allé plus loin, tant il s'est montré le protecteur des intérêts du mineur : il a permis au tribunal chargé d'homologuer l'avis de parents, si, en raison de la situation des immeubles, il ne possédait pas toutes les indications nécessaires pour se prononcer en connaissance de cause, de déléguer son pouvoir à chacun des tribu-

(1) Voir deux autres arrêts des cours royales de Riom et d'Amiens. — M. Rolland de Villargues, 1837, p. 280 et 709.

naux de la situation des biens, pour que chaque tribunal désignât soit un juge, soit un notaire commis à la vente, suivant les exigences des intérêts des mineurs (1).

« Art. 955. Le jugement qui ordonnera la vente déterminera la mise à prix de chacun des immeubles à vendre et les conditions de la vente. Cette mise à prix sera réglée, soit d'après l'avis des parents, soit d'après les titres de propriété, soit d'après les baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine, et, à défaut de baux, d'après le rôle de la contribution foncière.

« Néanmoins le tribunal pourra, suivant les circonstances, faire procéder à l'estimation totale ou partielle des immeubles.

« Cette estimation aura lieu, selon l'importance et la nature des biens, par un ou trois experts que le tribunal commettra à cet effet.»

L'article 955 (1) supprime la formalité maintenant obligatoire, de l'expertise, pour n'en faire qu'une simple faculté confiée à la prudence éclairée des juges.

Votre commission n'a pu qu'applaudir à cette innovation. L'expertise n'était utile que pour la fixation de la mise à prix et des conditions de la vente; or il est possible que les titres de propriété, les baux, ou même la contribution foncière, fournissent

(1) M. Rogron, p. 1083.
(2) Rapport de M. Persil, p. 105.

au tribunal les éléments de cette fixation, que la chaleur des enchères se chargera ensuite devivifier. L'expertise ne servirait qu'à défaut de ces éléments. Il suffit que le tribunal puisse y recourir pour que l'intérêt des mineurs soit pleinement assuré. Avec cette facilité, l'expertise n'aura lieu que lorsqu'elle sera nécessaire, et les justiciables, ceux-là mêmes que la loi a plus à cœur de favoriser, ne se verront pas grevés de ces frais trop souvent hors de proportion avec la valeur des immeubles mis en vente, et que la justice était obligée d'ordonner, alors même qu'elle en reconnaissait toute l'inutilité.

En adoptant la propositon du Gouvernement votre commission, vous indiquera néanmoins quelques légers changements qui lui paraissent devoir la rendre plus claire et plus pratique. Après avoir dit que le jugement qui ordonne la vente déterminera la mise à prix de chacun des immeubles, on ajouterait : « *et les conditions de la vente.* » C'est un moyen de rentrer dans les dispositions de l'art. 457 du C. civ. et de donner à la mise à prix sa véritable signification. Personne ne doute, en effet, que les conditions de la vente ne puissent changer en un sens quelconque la véritable importance de la mise à prix. La seconde addition proposée par la commission concerne les éléments indiqués au tribunal pour cette même mise à prix. En y ajoutant ce que l'avis de famille aura fourni à cet égard, on aura complété, autant que possible, les sources auxquelles la justice pourra puiser des éléments de décision.

SOMMAIRE.

515. Le jugement qui déterminera la vente fixera, d'après les conditions fournies par l'art. 955, et la mise à prix et les conditions de la vente.
516. La disposition de l'art. 955 n'est pas limitative, mais simplement énonciative.
517. L'expertise n'est pas obligatoire.
518. Le tribunal peut nommer, suivant qu'il le juge convenable, un ou trois experts.
519. L'art. 955 s'applique aussi à la vente des biens d'un failli.
520. Les magistrats peuvent-ils ordonner l'estimation préalable, lorsque la saisie réelle, aux termes de l'art. 743, est convertie en vente volontaire ?

COMMENTAIRE.

515. — A ne consulter que les termes de l'article 955, on pourrait croire que la mise à prix doit être réglée seule, soit d'après l'avis des parents, soit d'après les titres de propriété, et que le tribunal n'aurait pas besoin de les consulter pour fixer les conditions de la vente. Mais en rapprochant l'article 955 du rapport fait à la chambre des pairs, on voit que l'on ajoute les mots *condition de la vente*, pour rentrer dans les dispositions de l'art. 457 du code civil. Or, d'après ce dernier article, le conseil de famille doit indiquer les conditions qu'il jugera utiles. Il reste donc certain que le législateur, quoiqu'il ne l'ait pas formellement exprimé dans l'article 955, a eu l'intention bien arrêtée d'imposer au tribunal l'obligation de consulter l'avis du conseil de famille pour les conditions de la vente.

516. — Nous pensons que la disposition de l'article 955, relative aux sources où le tribunal doit prendre ses renseignements, n'est pas *limitative*, mais simplement *indicative*. Si les magistrats avaient recours à des indications qui ne leur auraient pas été fournies, soit par l'avis de parents, soit par les titres de propriété, la mise à prix n'en serait pas moins régulièrement fixée. La loi, malgré les termes impératifs dont elle se sert, ne leur a pas fait une obligation de ne consulter, sous peine de nullité, que les sources nommées par l'art. 955. S'il les a énoncées, c'est qu'elles sont celles qui sont le plus habituellement consultées avec le plus de fruit. Mais il peut arriver que de meilleurs renseignements leur arrivent d'au-

tre part, d'actes authentiques, par exemple, autres que des baux. D'ailleurs, il serait bien difficile de prouver que des magistrats ont pris leurs renseignements dans d'autres actes que ceux désignés, surtout s'ils ont aussi consulté ces derniers.

517.—Le législateur a fait un acte de sagesse en ne rendant pas l'expertise obligatoire comme le voulait le code de procédure. C'était là une cause d'augmentation de frais, souvent sans aucun avantage pour les parties. La plupart du temps les avis recueillis dans les délibérations du conseil de famille, dans les baux, sont suffisants pour fixer la mise à prix. C'est dans le cas de leur insuffisance seulement que l'expertise sera ordonnée par le tribunal qui la jugera utile.

518. — Le tribunal a le droit de nommer un ou trois experts, suivant les circonstances. Cette disposition est contraire à la règle posée par l'art. 303 du code de procédure. Suivant cet article, l'expertise ne peut se faire que par trois experts, à moins que les parties ne consentent qu'il soit procédé par un seul. La raison de cette différence est facile à saisir. En général, un rapport d'experts est une sorte de jugement que les magistrats confirment le plus ordinairement. L'estimation faite avant un partage ou une vente n'a point le même effet, elle ne fait pas vente; si elle est erronée, elle ne produit pas d'aussi graves conséquences (1).

519. — L'art. 955 s'applique aussi à la vente des biens d'un failli. L'art. 572 du code de commerce ne laisse aucun doute à cet égard (2).

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 586.

(2) Cet article est ainsi conçu : « S'il n'y a pas de poursuite en expro-

520. — Les magistrats peuvent-ils ordonner l'estimation préalable, lorsque la saisie réelle, aux termes de l'art. 743, est convertie en vente volontaire? Non. Que dit l'art. 743? que l'adjudication sera faite aux enchères, *sans autres formalités et conditions que celles prescrites aux art.* 958, 959, 960, 961, 962, 964 *et* 965. Il n'est pas question, dans ces articles, de l'estimation. Or, ce sont eux seuls qui doivent être consultés pour l'adjudication qui a lieu après la conversion de la saisie. La nouvelle loi ne laisse donc aucun doute à cet égard, car elle n'a pas compris dans la nomenclature de l'art. 743 les articles qui ont trait à l'expertise. Si sous l'ancienne loi la difficulté s'était élevée, c'était par suite d'un renvoi fait, sans doute par inadvertance, à des articles qui parlaient de l'estimation.

« Art. 956. Si l'estimation a été ordonnée, l'expert ou les experts, après avoir prêté serment, soit devant le président du tribunal, soit devant un juge-de-paix commis par lui, rédigeront leur rapport, qui indiquera sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à vendre.

« La minute du rapport sera déposée au greffe du tribunal. Il n'en sera pas délivré d'expédition. »

---

priation des immeubles commencée avant l'époque de l'union, les syndics seuls seront admis à poursuivre la vente ; ils seront tenus d'y procéder dans la huitaine, sous l'autorisation du juge-commissaire, suivant les formes prescrites pour la vente des biens des mineurs. »—Voir M. Berriat, t. 2, p. 706.

Les deux chambres ont eu de la peine à s'entendre sur la rédaction de cet article. Le rapport de M. Persil (1) était ainsi conçu:

« Dans le cas où le tribunal se serait décidé à ordonner l'expertise par un ou trois experts, le projet n'aurait pas atteint son but, s'il n'eût pas cherché à simplifier encore les formalités, soit du serment, soit du procès-verbal. Votre commission est entrée dans ses vues, en vous proposant d'une part, de faire recevoir le serment des experts par le président du tribunal ou par un juge-de-paix commis par lui. C'est un moyen d'éviter des voyages et des vacations que les parties paient sans utilité. — Le rapport des experts n'est jamais expédié. Il ne sera produit qu'en minute. »

M. Pascalis s'exprimait ainsi à l'occasion de cet article (2) : « Le rapport des experts, quand il y en aura un, ne sera plus que consultatif; il éclairera le tribunal qui doit fixer lui-même la mise à prix. C'est ce qui explique la suppression d'une disposition que la commission de la chambre des pairs avait proposé d'ajouter à l'art. 956 d'après l'ancienne rédaction de cet article, et qui était ainsi conçue : *S'il y a trois experts, ils rédigeront leur rapport en un seul avis.* Lorsque, sur l'estimation d'une propriété, les experts seront divisés, l'avis de chacun d'eux pourra donc être exprimé, afin que le tribunal ait le moyen d'apprécier ces dissidences. Nous rappelons, à ce sujet, qu'il sera défendu de grossir le rapport par le détail descriptif des biens à vendre. Par la même raison, chaque opinion dissidente ne pourra être motivée que très-sommairement.

« Il n'est pas impossible que des contestations s'élèvent pendant le cours de la poursuite, dans lesquelles le rapport sera utilement consulté; il pourra en être ainsi dans les opérations ultérieures si elles sont renvoyées devant le notaire. Ces raisons ont porté la commission à supprimer la disposition du projet qui défend d'expédier le rapport; c'est lorsque cet acte pouvait être grossi de détails minutieux, que l'expédition en était coûteuse aux parties. Nous rappelons qu'il sera rarement, à l'avenir, recouru à des expertises. Lorsque le tribunal aura cependant réclamé ce renseignement, il faut bien qu'on puisse l'étudier et s'en servir sans difficulté. »

(1) P. 106.
(2) P. 68.

La chambre des pairs a persisté à soutenir la disposition qu'elle avait adoptée et à prohiber la délivrance de l'expédition du rapport.

« La suppression de cette disposition, disait M. Persil dans son second rapport (1), a été adoptée sans discussion par la chambre des députés, et néanmoins, il faut l'avouer, avec l'assentiment du gouvernement.

« Les motifs qui l'ont déterminée n'ont pas convaincu votre commission ; elle m'a chargé, en conséquence, de vous proposer de persévérer dans vos résolutions de la session dernière.

« C'est pour les cas, dit l'honorable rapporteur de l'autre chambre, où il s'élèverait des contestations, que le rapport des experts doit être *expédié*, afin qu'on puisse l'étudier et s'en servir sans difficulté. Mais ces cas sont rares, très-rares, l'honorable rapporteur en convient, et pour tous les autres, les plus nombreux, les plus fréquents, le procès-verbal s'expédiera et viendra grossir, sans utilité, la masse déjà si regrettable des frais. Il y aura toujours *une expédition* du rapport, encore que tout soit unanimement accordé et qu'il ne s'élève aucune difficulté. Si le rapport ne pouvait pas être autrement consulté dans les cas très-rares où s'élèvent des discussions, nous nous résignerions, quoique avec bien du regret, au sacrifice d'une expédition ; mais le greffe est ouvert aux parties et à leurs conseils, rien ne les empêche de prendre communication de la minute, et, si cela est nécessaire, de la faire même apporter à l'audience quand le débat va jusque-là ; le tribunal ne s'y refusera jamais, et, par cette condescendance, il rendra complétement inutile l'expédition du rapport. »

La chambre des députés finit par passer condamnation et se résigna à adopter, sur ce point, l'opinion dans laquelle, après deux épreuves, persévérait la chambre des Pairs.

SOMMAIRE.

521. Importance des fonctions attribuées aux experts.
522. Les experts doivent employer tous leurs soins à indiquer la valeur réelle de l'immeuble.
523. Le rapport indique sommairement les bases de l'estimation.
524. Il n'est que consultatif.

(1) P. 26.

525. S'il n'est pas complet, le tribunal peut ordonner un supplément d'expertise ou nommer de nouveaux experts.
526. L'art. 956 ne change rien à la règle posée par l'art. 332.
527. Vice de la disposition qui ordonne que le dépôt de la minute du rapport soit fait toujours au greffe, même quand le notaire a été commis pour recevoir les enchères.

—

COMMENTAIRE.

521. — Les experts reçoivent du tribunal une mission de confiance. Leur travail doit fixer l'opinion des magistrats que tous les renseignemens pris dans les actes indiqués par l'art. 955 n'ont pas suffisamment éclairés. La probité leur fait une loi d'apporter dans leur opération un grand zèle et de recueillir, avant de se prononcer, toutes les indications qui leur permettraient de mieux asseoir leur estimation. Ils doivent d'autant mieux se mettre à même de remplir strictement leur devoir, qu'ils ont prêté serment, avant d'entrer en fonctions, de se conduire avec loyauté.

522. — Les experts devront employer tous leurs soins à indiquer la valeur réelle de l'immeuble qu'ils ont à apprécier. Pourtant, dans le doute, ils feront sagement d'estimer les biens à une valeur plutôt moindre que trop élevée (1).

523. — Leur rapport indique sommairement les bases de l'estimation, c'est à dire les causes des évaluations; par exemple l'heureuse plantation des terres, l'avantage de leur situation ou la difficulté des exploitations, le mauvais entretien de la propriété, enfin tout ce qui augmente ou diminue l'importance d'un immeuble.

524. — Le rapport des experts n'est que consultatif;

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 587.

c'est le tribunal qui fixe la mise à prix, après s'être entouré des documens nécessaires pour former sa conviction. Les magistrats apprécient le rapport dont ils adoptent ou rejettent les conclusions suivant les inspirations de leur conscience (1).

525.—Si les experts n'ont pas mis dans leur travail les renseignements que le tribunal était en droit d'attendre de leur expérience, il est évident que celui-ci a le pouvoir de réclamer d'eux un supplément de rapport, ou même de désigner de nouveaux experts.

526.—L'art. 956 ne change rien à la règle générale posée par l'art. 322 du code de procédure qui permet aux juges d'ordonner d'office une nouvelle expertise. Le tribunal même est libre, s'il a nommé trois experts, de suivre l'avis de l'un des experts et de n'avoir aucun égard à l'avis des autres (2).

527. — Les rapports faits aux deux chambres nous ont suffisamment expliqué les motifs qui ont engagé à ne pas permettre de délivrer expédition du rapport dont la minute aura été déposée au greffe du tribunal. Nous ne reviendrons pas sur ce point : la discussion est épuisée.

Mais les rapports ne nous ont pas dit les causes qui ont fait supprimer le dépôt de la minute du rapport chez le notaire, comme le voulait l'ancien art. 957, lorsqu'un notaire a été commis pour recevoir les enchères.

---

(1) Art. 323 Cod. proc. — Arrêt de la Cour de casssation. *Journ. Pal.*, 1829. 3. 191.

(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1826. 2, 156.

Nous ne pensons pas avec M. Paignon (1) que pour ce cas, au moins, le législateur aurait dû autoriser une expédition du rapport qui aurait été peu coûteuse. Mais nous aurions seulement voulu que le dépôt se fît, comme dans l'ancienne loi, chez le notaire; on aurait pu consulter le rapport dans son étude tout aussi bien qu'on le consultera au greffe, sans qu'il fût besoin d'avoir une expédition du travail des experts. Mais il faut convenir que, si la vente a lieu devant un notaire de canton, les frais en seront augmentés, car le nombre des vacations nécessaires sera plus considérable, en raison souvent de l'éloignement du greffe. Encore une fois, la suppression du dépôt de la minute du rapport chez le notaire était sans motifs.

« Art. 957. Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé par l'avoué au greffe du tribunal, ou dressé par le notaire commis, et déposé dans son étude, si la vente doit avoir lieu devant notaire.

« Ce cahier contiendra :

« 1° L'énonciation du jugement qui a autorisé la vente;

« 2° Celle des titres qui établissent la propriété;

« 3° L'indication de la nature ainsi que de la situation des biens à vendre, celle des corps d'héritage, de leur contenance approximative, et de deux des tenants et aboutissants;

(1) T. 2, p. 56.

« 4° L'énonciation du prix auquel les enchères seront ouvertes, et les conditions de la vente. »

« En ordonnant le dépôt au greffe ou chez le notaire commis (1), du cahier des charges sur lequel l'enchère sera ouverte, la loi actuelle ne dit pas qui dressera cet acte et aura, par conséquent, droit à l'émolument de ce travail. Le projet du gouvernement en charge *toujours l'avoué* poursuivant. Il nous paraît plus convenable d'en confier le soin au notaire, quand la vente devra se faire devant lui. Les conditions de l'acte entier sont dans ce cahier des charges; il ne reste qu'à y porter les enchères et le nom de l'adjudicataire. Pourquoi chercher à l'adjudication un rédacteur plus expérimenté que l'officier public qui la reçoit.

SOMMAIRE.

528. L'art. 954 prescrit une indication plus détaillée des biens, que celle qui était exigée par le Code de procédure.

529. Le juge, le notaire peuvent rejeter certaines clauses qui ne leur paraîtraient pas conformes aux intérêts du mineur.

—

COMMENTAIRE.

528. — Cet article prescrit une indication plus détaillée des biens que celle qui était exigée par le code de procédure. Cette exigence est juste, puisqu'il s'agit d'un acte qui doit contribuer à faire monter le prix de l'immeuble; il est nécessaire qu'il contienne toutes les indications qui peuvent être utiles à ceux qui ont le désir de se mêler aux enchères.

529. — Le juge, le notaire commis ne doivent jamais perdre de vue les intérêts du mineur; s'ils jugeaient que certaines clauses ne sont pas entièrement conformes à ses intérêts, ils devraient les rejeter.

---

(1) Rapport de M. Pascalis, p. 69.

« Art. 958. Après le dépôt du cahier des charges, il sera rédigé et imprimé des placards qui contiendront :

« 1° L'énonciation du jugement qui aura autorisé la vente ;

« 2° Les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur et de son subrogé-tuteur ;

« 3° La désignation des biens, telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges ;

« 4° Le prix auquel seront ouvertes les enchères sur chacun des biens à vendre ;

« 5° Les jour, lieu et heure de l'adjudication, ainsi que l'indication, soit du notaire et de sa demeure, soit du tribunal devant lequel l'adjudication aura lieu ; et, dans tous les cas, de l'avoué du vendeur.

« Art. 959. Les placards seront affichés quinze jours au moins, trente jours au plus avant l'adjudication, aux lieux désignés dans l'art. 699, et, en outre, à la porte du notaire qui procédera à la vente ; ce dont il sera justifié conformément au même article.

« Art. 960. Copie de ces placards sera insérée, dans le même délai, au journal indiqué par l'art. 696, et dans celui qui aura été désigné pour l'arrondissement où se poursuit la vente, si ce n'est pas l'arrondissement de la situation des biens.

« Il en sera justifié conformément à l'article 698.,

« Art. 961. Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être donné à la vente une plus grande publicité, conformément aux articles 697 et 700. »

SOMMAIRE.

530. La loi a réduit avec raison les moyens de publicité à une apposition de placards et à une insertion dans les journaux.
531. Renvoi aux art. 698, 699.

—

COMMENTAIRE.

530. — Ces articles concourent à assurer la publicité de la vente, mais ils ont mis de côté toutes les prescriptions inutiles de l'ancienne loi, qui augmentaient singulièrement les frais sans rendre plus publics les appels faits aux personnes qui ont des capitaux et veulent les placer en achetant des immeubles. Aujourd'hui on a bien fait de réduire à une apposition de placards et à une insertion dans les journaux les moyens de publicité, ils sont suffisans. D'ailleurs, toutes les fois qu'il serait besoin d'une plus grande publicité, le législateur a permis le recours aux art. 697 et 700, qui ont des dispositions pour les cas exceptionnels.

531. — Nous ne nous arrêterons pas sur ces articles : il suffit de renvoyer aux considérations déjà présentées à l'occasion des art. 698, 699. En insistant davantage, nous ne pourrions que nous répéter.

« Art. 962. Le subrogé-tuteur du mineur sera appelé à la vente, ainsi que le prescrit l'article 459 du Code civil ; à cet effet, le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication lui seront notifiés, un mois d'avance, avec avertissement qu'il y sera procédé, tant en son absence qu'en sa présence. »

« L'art. 459 du Code civil exige que la vente des biens immeubles du mineur se fasse en présence du subrogé-tuteur(1). Le projet rentre parfaitement dans son esprit, en exigeant du poursuivant qu'il lui notifie le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication. Une autre manière d'entendre l'art. 459 du Code civil aurait conduit à faire observer que ce n'était pas à la dernière phase de cette procédure qu'il fallait appeler le subrogé-tuteur. Ses avis, sa vigilance, pouvaient plus utilement servir les intérêts des mineurs lorsqu'il s'agissait d'autoriser la vente, d'en discuter les conditions et de déterminer la mise à prix. On a répondu qu'on n'aurait pu agir de cette manière qu'en changeant le caractère du subrogé-tuteur : ses fonctions ne consistent qu'à agir pour les intérêts des mineurs, lorsqu'ils sont en opposition avec ceux du tuteur (art. 420 du code civil) ; et la procédure de vente ne présente l'idée d'aucun de ces conflits antérieurs qui provoquent l'action de ce gardien secondaire. En l'appelant à l'adjudication on satisfait suffisamment à ce que commande le véritable intérêt du mineur. Votre commission n'a pas hésité à s'en contenter. L'art. 459 du code civil n'a jamais été autrement interprété. »

SOMMAIRE.

532. Nécessité de mettre à côté du tuteur le subrogé-tuteur, comme surveillant.
533. Le tuteur ne peut pas voter pour la nomination du subrogé-tuteur.
534. Le subrogé-tuteur n'est appelé qu'à la vente.

---

(1) Rapport de M. Persil, p. 107.

COMMENTAIRE.

532. — Le tuteur, malgré les limites apportées à son administration (1), possédait encore des pouvoirs trop étendus pour le laisser entièrement livré à lui-même. On a senti la nécessité de mettre à côté de lui un contradicteur légitime, chargé de surveiller ses actes, de contrôler ses opérations, et d'agir pour le mineur lorsque les intérêts de celui-ci seraient en

(1) Voir notamment les art. 454, 455, 456, 457, 461, 463, 464, 465, 467 du code civil.

opposition avec ceux du tuteur (1). Cette importante mission a été confiée au subrogé-tuteur, imposé nécessairement à toute tutelle, et nommé par le conseil de famille (2).

533. — La loi a si bien voulu donner au subrogé-tuteur le droit d'une complète surveillance, qu'elle a cherché tous les moyens de le rendre entièrement indépendant du tuteur. C'est ainsi qu'elle a défendu à ce dernier de voter pour la nomination du subrogé-tuteur, et qu'elle a ordonné de prendre celui-ci, hors le cas de frères germains, dans celle des deux lignes à laquelle le tuteur n'appartient pas (3).

534. — On a eu raison de n'appeler le subrogé-tuteur qu'à la vente : c'est à ce moment que sa présence est utile ; qu'il peut réellement remplir son rôle de surveillant spécial et rassurer les intérêts du mineur, si par hasard ils se trouvaient opposés à ceux du tuteur.

535. — Pour que le subrogé-tuteur ne puisse pas être surpris, on lui a donné tout le temps de se mettre en mesure d'assister à l'adjudication. La notification du jour, du lieu et de l'heure où la vente aura lieu, lui est faite un mois d'avance. La loi exige encore qu'on lui donne avis par le même acte que, s'il ne se présente pas, il sera procédé à l'adjudication en son absence.

536. — Si le subrogé-tuteur n'avait pas été averti, s'il n'avait pas été appelé dans le délai fixé, avec les formalités prescrites par la loi, l'adjudication pour-

(1) M. Toullier, t. 2, n° 1128. — M. Demante, t. 1, p. 256.
(2) Art. 420 Cod. civ.
(3) Art. 423 Cod. civ.

rait être attaquée plus tard par le mineur. Ce n'est pas, en effet, sans des motifs sérieux que le législateur a exigé que l'on appelât le subrogé-tuteur à la vente ; sa présence peut avoir un grand degré d'utilité.

Si le subrogé-tuteur ne répond pas à l'appel qui qui lui a été régulièrement fait, il manque à son devoir; mais son mauvais vouloir ne doit pas retarder l'adjudication. Les délais prescrits pour arriver à ce dernier moment ont été assez longs pour que l'on n'impose pas encore une nouvelle prolongation ; la vente alors a lieu. Si le mineur a été privé du gardien que la loi avait préposé à la défense de ses intérêts, c'est au subrogé-tuteur qu'il faut s'en prendre.

537.— *Quid*, si le subrogé-tuteur empêché d'assister, au jour fixé, à l'adjudication, en demandait la remise? Lui serait-elle accordée? L'art. 964 déclare l'art. 737 commun au titre de la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs. Or, cet article permet de remettre l'adjudication, mais seulement sur la demande du poursuivant. Dans l'espèce, quel est le poursuivant? le mineur représenté par son tuteur; lui seul a donc le droit de demander et le pouvoir d'obtenir la remise de l'adjudication. Ainsi, que le subrogé-tuteur puisse ou ne puisse pas se présenter au jour fixé, peu importe. La loi ne tient aucun compte pour lui des événements imprévus. S'il ne se présente pas, quel que soit le motif de son absence, on passe outre. Selon nous, cette prescription est rigoureuse. C'est un malheur que, dans tel cas donné, le mineur soit privé de l'un de ses appuis.

538. — Avant d'examiner les articles qui suivent, il sera utile de dire quelques mots d'une question difficile dans le principe, et décidée maintenant par la jurisprudence presque uniforme des cours souveraines. Nous l'avons réservée pour cette place, parce qu'elle renferme la sanction pénale de toutes les formalités prescrites pour la vente des biens appartenant à des mineurs.

La question est venue de ce que les art. 457, 458, 459, 483, 484 du code civil ne prononcent pas la nullité contre tous les actes faits contrairement à leurs dispositions. On a prétendu alors que les mineurs n'étaient admis à demander la réscision de leurs obligations, contractées malgré les termes prohibitifs de la loi, qu'autant qu'ils établiraient une lésion.

Presque tous les auteurs se sont élevés contre cette doctrine (1). Ils ont invoqué les termes de l'art. 1311 du code civil qui déclare le mineur non recevable à revenir contre l'engagement qu'il avait souscrit en minorité, lorsqu'il l'a ratifié en majorité, soit que cet engagement fût *nul en sa forme*, soit qu'il fût seulement *sujet à restitution*. La loi, s'écrient-ils, a donc établi une distinction entre les actes nuls et ceux qui sont seulement rescindables. Les premiers sont ceux qui ont été passés sans respect des formalités prescrites pour leur validité : si, par exemple, le mineur s'est

(1) M. Proudhon, *Cours de droit français*, t. 2, p. 282. — M. Toullier, t. 6, n° 106. — M. Troplong, *Vente*, t. 1, n° 166.—*Priv. et hypoth.*, t. 2, n° 492. — M. Vazeille, *Prescriptions*, t. 2, n°s 528 et 529. — *Contrà*, M. Merlin, *Questions de droit*, v° *Hypoth.*, § 4.—Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1827. 2. 171.

engagé sans l'autorisation de son tuteur, ou si celui-ci a permis l'aliénation des immeubles de son pupille sans avoir obtenu l'avis du conseil de famille, ou si plus tard il n'a pas demandé l'homologation du tribunal.

Pour tous les actes passés valablement d'après les formalités ordonnées par la loi, ils sont seulement sujets à rescision.

La jurisprudence (1) a donné gain de cause à l'opinion des éminents jurisconsultes qui avaient soutenu la nullité des actes consentis par un mineur sans l'accomplissement préalable des formalités légales.

« Attendu, dit la cour royale de Paris (2), que ces « formalités tutélaires, qui consistent dans l'autori-« sation du conseil de famille, la permission du « juge et la publicité de la vente, sont des conditions « essentielles, sans l'accomplissement desquelles la « vente est nulle; — Qu'il importe peu que cette « nullité ne soit pas formellement prononcée par « l'art. 457; — Qu'elle résulte suffisamment de la « prohibition portée audit article, et que d'ailleurs « c'est là une nullité substantielle qui n'a pas besoin « d'être textuellement écrite dans la loi. »

Le code civil ainsi interprété se trouve conforme au droit romain.

La loi 1, § 4, ff. *de rebus eorum qui sub tutelâ sunt,*

---

(1) Cour royale de Rennes. — M. Rolland de Villargue, *Jurisprudence du notariat*, 1837, p. 600.— Cour royale de Douai. *Journ. Pal.*, 1839. 2. 659.

(2) *Journ. Pal.*, 1839. 1. 337. — Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 108.

s'exprimait ainsi : *Si minor viginti quinque annis emit prædia,* UT QUOAD PRETIUM SOLVERET, ESSENT PIGNORA OBLIGATA VENDITORI : *non puto pignus valere : nam ubi dominium quæsitum est minori, cœpit non posse obligari.*

La loi 11 au code *de prædiis et aliis rebus minorum,* était ainsi conçue : *Si quidem sine decreto minor annis patronus tuus rusticum prædium venumdedit : supervacuum est de vili pretio tractare, cum senatusconsulti auctoritas retento dominio alienandi viam obstruxerit.*

La loi 16 ajoutait encore : *Si prædium rusticum, vel suburbanum (quod ab urbanis non loco, sed qualitate secernitur) in pupillari ætate constituta, tutore auctore; vel adulta sine decreto præsidis provinciæ in quâ situm est, venumdedisti; secundùm sententiam senatusconsulti, dominium ejus sive jus à te discedere non potuit, sed* VINDICATIONEM *ejus, et fructuum, vel his non existentibus, condictionem competere constitit.*

Voët confirme la doctrine que les auteurs modernes soutiennent, d'accord avec le droit romain. Il dit :

Quod si in rebus, non nisi ex decreto alienandis, decreti solemnitas non fuerit adhibita, IPSO JURE NULLUM PLERUMQUE *est, quidquid gestum fuit. Idemque est, si decretum quidem fuerit interpositum, sed postmodum constiterit, prætori in impetrando decreto abreptum fuisse. Nec aliud dicendum, si prætor decreverit, bona pupilli esse pignori obliganda, eaque per tutorem alienata sint, aut vice versâ; eo quod nihil egisse videtur, qui aliud egit, quàm à prætore decretum fuit.* Lib. XXVII, tit. IX, *de rebus eorum qui sub tutelâ.*

Maintenant il est établi, on peut le dire, d'après

les textes des lois romaines, les avis de tous les jurisconsultes anciens et modernes, et des arrêts de cours souveraines, que la nullité des actes passés par le mineur ou par son tuteur, sans toutes les formalités prescrites, est reconnue comme un principe.

539. — Il est utile de se demander quelle est la durée fixée pour l'exercice de cette action en nullité. L'art. 1304 du code civil ne peut laisser aucun doute à cet égard. Il accorde, dans tous les cas, une limite de dix ans, à dater du jour de la majorité, toutes les fois que l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière. Ce texte est clair, positif; aussi ne nous occuperons-nous pas des opinions qui voulaient accorder contre cette action la prescription trentenaire (1).

Mais il faut bien se rendre compte des expressions employées par cet art. 1304. Ce n'est que l'action en nullité qu'il déclare prescrite après l'expiration de dix années depuis la majorité. Quant à l'exception, elle est perpétuelle. Ainsi, supposons que le mineur, ayant vendu un immeuble sans l'autorisation de son tuteur, reste pourtant en possession de la propriété vendue. Dix ans après sa majorité, l'acquéreur demande que le bien lui soit livré, le mineur résiste, se fondant sur la nullité de la vente. Lui qui n'aurait plus eu le pouvoir de demander la nullité de son engagement, pourra l'opposer lorsqu'on viendra lui demander l'exécution de l'obliga-

(1) Voir les arrêts cités plus haut.

tion qu'il a contractée en minorité. *Nam quæ temporalia sunt ad agendum, sunt perpetua ad excipiendum.* Tant dure la demande, tant dure l'exception. Cette règle est triviale au palais, dit Bretonnier.

Non sicut, dit la loi romaine, *de dolo actio certo tempore finitur, ità etiam exceptio eodem tempore danda est : nam hæc perpetuò competit. Cùm actor in suâ potestate habeat, quandò utatur suo jure, is autem cum quo agitur non habeat potestatem, quandò conveniatur. L.* 5, § 6, *ff. de doli mali exceptione* (1).

540. — Il faut aussi bien faire attention que l'art. 1304 ne parle que de la nullité ou de la rescision *d'une convention;* par conséquent, il ne change rien aux règles fixées pour la prescription des autres actes, de ceux qui ne contiennent pas des conventions. La disposition de cet article est étrangère aux procédures, aux jugements et à tous les actes de simple formalité. Ceux-ci ont leur régime propre (2).

Il nous est impossible de citer tous les actes qui ne tombent pas sous l'application de l'art. 1304. La nomenclature serait longue, et nous entraînerait loin de notre sujet. Au besoin, si le lecteur voulait s'en faire une idée, il n'aurait qu'à consulter les auteurs qui ont eu à parler spécialement de cette matière difficile.

541. — Si le mineur n'exerçait pas l'action en nullité, ou l'action en rescision qui lui appartient, ses créanciers pourraient-ils l'intenter en son lieu et place et de son chef?

(1) M. Toullier, t. 7, n° 600. — *Contrà*, M. Duranton, t. 12, n° 549.
(2) M. Vazeille, *Prescriptions*, t. 2, p. 107.



Deux jurisconsultes éminents, MM. Merlin (1) et Toullier (2), ne se sont pas, dans le principe, trouvés d'accord sur cette importante question. Le premier a eu l'honneur de ramener le second à son opinion, et celui-ci a eu le mérite non moins grand de reconnaître que son adversaire avait raison (3). L'homme supérieur n'hésite jamais à proclamer le vrai mérite, et il ne regarde pas les éloges décernés à un rival comme la satire de son propre talent.

C'est l'art. 1166 du code civil qui servait de point de départ à la discussion de M. Merlin. C'est aussi cet article qui servait de base à l'opinion contraire de M. Toullier.

M. Merlin disait : « L'art. 1166 donne aux créanciers le droit d'exercer tous les droits et actions de leur débiteur ; il leur concède donc, en raison des termes généraux dont il se sert, le pouvoir de poursuivre la nullité des actes que le mineur devenu majeur peut faire annuler. »

M. Toullier répondait : « Il ne faut pas séparer le principe posé par l'article que vous invoquez de l'exception qu'il a aussi consacrée. Ainsi, les créanciers ne peuvent exercer les droits et actions attachés exclusivement à la personne de leurs débiteurs. Or, le droit de poursuivre la nullité ou la rescision d'une convention appartient exclusivement à la personne du mineur.

M. Merlin contestait l'application de cette exception au droit de demander dans l'espèce la nullité d'une

(1) *Questions de droit*, v° *Hypothèque*, § 4.
(2) T. 7, n° 566 et suiv.
(3) Voir la note qui se trouve t. 7, p. 679.

convention. Sa discussion est un modèle admirable. C'est M. Toullier qui le dit. Profondeur de doctrine, solidité dans les raisonnements, clarté dans le style, rien n'y manque ; on y reconnaît l'homme supérieur. Tel est encore l'avis de M. Toullier. Et ce dernier jurisconsulte, recommandable lui-même à tant de titres, a bien raison. Il est impossible de mettre plus de logique, d'apporter plus de science dans l'exposition et la discussion d'une doctrine.

M. Merlin recherche d'abord quels sont les droits et actions exclusivement attachés à la personne. Il met en jeu toute son érudition, prend ses raisons de décider dans le droit romain, le guide le plus sûr pour trouver les principes.

Son travail montre clairement la distinction qu'il faut faire entre les droits qui sont inhérents à la chose, et ceux qui sont attachés à la personne.

Les premiers peuvent passer à l'héritier ; celui-ci ne peut prétendre aux seconds.

Parmi les droits attachés à la chose, il en est, comme les droits de l'usufruitier, qui ne passent pas à l'héritier, mais qui pourtant ne sont pas attachés exclusivement à la personne, puisqu'ils peuvent être vendus et saisis par les créanciers.

Il est défendu aux créanciers d'exercer tous les droits qui sont exclusivement attachés à la personne de leurs débiteurs, mais ceux-là seulement. Tels sont, par exemple, les droits d'usage et d'habitation.

On ne comprend pas dans cette catégorie le droit qui appartient à un mineur de poursuivre la nullité ou la rescision d'une obligation contractée. Il le transmet à ses héritiers, s'il décède sans l'avoir

exercée. La loi romaine le dit positivement. *Non solùm autem minoribus, verùm successoribus quoque minorum datur in integrum restitutio, etsi sint ipsi majores.* L. 18, § 5, *ff. de minoribus.* — *Si quandò sanè in minoris jura successerit minor, minimè prohibeatur, cùm quintum et vicesimum suæ ætatis annum transierit, in integrum restitutionis beneficio uti tempore illibato.* — *Quod si majoris fuerit minor jura nactus, quantùm ad eas pertinet causas, quas ex personâ majoris fuerit consecutus, tantùm temporis ad exponendas in integrum restitutiones decidendasque causas accipere debebit, quantùm defuncto, cujus hæres aut bonorum possessor docebitur extitisse, reliquum fuerat. Cod.* L. 5, *de temporibus in integrum restitutionis.*

Or, si une nullité peut être opposée par les héritiers de l'obligé, elle n'est pas exclusivement attachée à la personne de celui-ci; ses créanciers ont donc aussi le droit de l'exercer.

C'est à tort que pour faire prévaloir l'opinion contraire, on tire argument des termes de l'art. 2012 du code civil (1) qui déclarait l'exception de minorité comme *purement personnelle.* Mais il est évident que ces expressions n'ont pas la portée que l'on veut leur donner. Leur véritable signification est celle à laquelle on ne veut pas songer. Ces mots sont mis là pour faire opposition aux exceptions réelles que la caution peut invoquer comme le débiteur lui-même (2).

---

(1) Cet article est ainsi conçu : « Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable. — On peut néanmoins cautionner une obligation, encore qu'elle pût être annulée par une exception purement personnelle à l'obligé; par exemple, dans le cas de minorité. »

(2) Voir l'art. 2036 du code civil. — M. Duranton, t. 10, nº 561.

542. — Si un individu majeur ratifie un acte qu'il a passé dans sa minorité, à quelle époque remontera la date du contrat? sera-ce au jour de la ratification, ou bien au jour de l'obligation?

La question a été de tout temps débattue avec opiniâtreté.

Basnage (1) la déclarait fort problématique. Cet auteur cite plusieurs arrêts contradictoires qui ont été rendus. Il ne trouve rien de mieux que de faire une distinction pour concilier ces sentences opposées.

« Il paraîtrait raisonnable, dit-il, de faire quelque « réflexion sur la qualité des contrats; car si le mi- « neur avait utilement employé les deniers qu'il avait « empruntés, en ce cas, comme il ne pourrait de- « mander le bénéfice de restitution, et que par con- « séquent la ratification ne serait point nécessaire « pour faire subsister le contrat, ses biens seraient « valablement hypothéqués de ce jour-là. Mais si le « mineur eût été restituable pour lésion ou pour « dol, en ce cas, la ratification d'un tel contrat ne « pourrait avoir un effet rétroactif, parce que le « contrat n'étant pas valable à cause de la lésion ou « du dol, et ne subsistant qu'en vertu de la ratifi- « cation faite dans les dix années, pendant lesquelles « la rescision en pouvait être demandée, et ayant pu « être annulé avant la ratification, l'on ne doit pas « en faire remonter l'hypothèque au jour du con- « trat. »

Soulatges (2) se prononce formellement pour faire

(1) *Traité des hypothèques*, chap. 3, n° 3.
(2) *Traité des hypothèques*, chap. 4.

remonter la ratification de l'acte au jour du contrat.

« Cette opinion, dit cet auteur, nous paraît plus « équitable et plus conforme aux principes du « droit, suivant lesquels les actes des mineurs étant « valables, s'ils ne sont point attaqués, il s'ensuit « que l'hypothèque, qui en est l'accessoire, subsiste « aussi du jour de la date desdits actes, et que dans « le cas que ces actes peuvent être attaqués, si les « mineurs les ratifient après leur majorité, cette ra- « tification, n'étant qu'une confirmation de ces actes, « leur donne un effet rétroactif au jour de leur date; « de sorte que les créanciers qui ont contracté avec « les mineurs, entre le temps de l'acte nul et celui « de la ratification, ne peuvent pas se plaindre que « cette ratification leur ôte un droit acquis, puisque « en contractant depuis la majorité des mineurs, « ils n'ont point acquis de préférence sur les obli- « gations contractées pendant leur minorité. »

Ce dernier avis a été adopté par les jurisconsultes qui ont écrit depuis le code civil. En effet, son adoption résultait du principe qui accordait force et vie aux actes souscrits par un mineur, tant que celui-ci, devenu majeur, ne les avait pas attaqués. La ratification portait donc sur un acte valable, qui devait produire toutes ses conséquences légitimes (1).

543. — Il est évident que les créanciers de l'individu mineur qui ratifie à sa majorité l'acte qu'il avait passé pendant sa minorité, ne peuvent plus, après la ratification, exercer l'action en nullité qui

---

(1) M. Merlin, *Questions*, v° *Hypothèque*, § 4. — M. Toullier, t. 7, n° 565. — M. Duranton, t. 13, n° 289.



appartenait à leur débiteur. En effet, ils n'ont pas d'autres droits que ce dernier. Celui-ci a perdu par sa ratification le pouvoir de demander l'annulation de son obligation. Ses créanciers, par rapport au contrat, se trouvent dans la même position, ils sont forcés de le subir, à moins qu'aux termes de l'art. 1167, ils puissent prouver qu'en ratifiant la convention, leur débiteur a agi en fraude de leurs droits, et qu'il s'est mis dans l'impossibilité de faire honneur à ses engagements.

544. — Le mineur n'est pas admis à demander la rescision, pour cause de lésion, de la vente de ses biens faite suivant les formalités prescrites par la loi. L'art. 1684 du code civil déclare que la rescision n'a pas lieu en toutes ventes qui ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

Il est facile de concevoir le motif de cette prohibition. L'intervention de la justice écarte toute possibilité de fraude. On n'a pas à craindre le défaut de publicité, l'abandon de la propriété à un prix trop faible. Les enchérisseurs ont été appelés, et le bien a été, suivant toutes les vraisemblances, vendu à sa véritable valeur.

545.—La rescision serait refusée au mineur, quand même la vente aurait été opérée par un notaire devant lequel le tribunal aurait renvoyé les parties. Le renvoi devant cet officier ministéiel ne change pas le caractère judiciaire de la vente (1).

(1) M. Duranton, t. 16, n° 467. — M. Troplong, *Vente*, t. 2, n° 855. — M. Duvergier, *Vente*, t. 2, n° 81. — Arrêt de la cour royale de Douai. *Journ. Pal.*, 1840. 1. 643.

Il est bon de remarquer que l'art. 1684 ne s'applique pas à toutes les ventes qui sont faites en justice, mais à celles qui ne peuvent être faites

346. — La position toute exceptionnelle que la loi, avec juste raison sans aucun doute, a créée dans les intérêts du mineur, offre des dangers pour les tiers qui traiteraient légèrement avec celui-ci. Ce n'est qu'avec les plus grandes précautions qu'ils doivent se mettre en relation soit avec lui, soit même avec son représentant légal, le tuteur. Il faut être bien sûr de la validité des pouvoirs de ce dernier, de la légalité de son titre, de l'existence des autorisations que la loi lui commande de prendre. Si l'avis du conseil de famille n'avait pas été sollicité, si l'homologation n'avait pas été obtenue, les conventions que le mineur aurait consenties, doivent être annulées sans pitié. Tant pis pour les tiers qui ont traité si témérairement sans s'inquiéter de l'observation des prescriptions légales qu'ils ne pouvaient pas ignorer. C'est à eux seuls qu'ils doivent imputer le préjudice qu'ils éprouveront. Ils ne sont pas à plaindre.

Mais pourtant il ne serait pas juste d'exagérer cet intérêt pour le mineur, d'annuler sans distinction les actes pour un vice que les tiers ne pouvaient pas soupçonner. Si la composition du conseil de famille assemblé pour nommer le tuteur était défectueuse, les actes passés avec celui-ci, quoique la nomination au fond ne fût pas valable, ne devraient pas être annulés. L'équité ne permet pas, dans ce cas, que ceux qui ont traité avec une personne que tout le monde

---

qu'en justice. Si, par exemple, le vendeur a eu volontairement recours aux enchères, la rescision pourra avoir lieu. La rescision pourrait également être demandée et accordée pour une vente par licitation, pour une vente sur conversion. Voir les auteurs cités précédemment.

croit régulièrement investie de la qualité de tuteur, soient victimes de l'ignorance ou de la mauvaise foi de ceux qui l'ont nommée. L'erreur commune doit les protéger.

Cette opinion nous paraît conforme à l'intérêt des mineurs. Si elle était rejetée, tous les citoyens refuseraient de traiter avec les tuteurs, dans l'impossibilité où ils seraient de s'assurer de la régularité de leurs pouvoirs (1).

« Art. 963. Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne s'élèvent pas à la mise à prix, le tribunal pourra ordonner, sur simple requête en la chambre du conseil, que les biens seront adjugés au-dessous de l'estimation; l'adjudication sera remise à un délai fixé par le jugement, et qui ne pourra être moindre de quinzaine.

« Cette adjudication sera encore indiquée par des placards et des insertions dans les journaux, comme il est dit ci-dessus, huit jours au moins avant l'adjudication. »

« Le projet, comme le Code de procédure, suppose que la mise à prix ne soit pas couverte et qu'il y ait nécessité de remettre l'adjudication. Il propose d'autoriser la vente au-dessous de l'estimation. Nous adoptons d'autant plus facilement cette marche qu'il n'y en a pas d'autre, et que le projet, en s'en rapportant à la sagesse du tribunal, supprime toutes les procédures, même l'avis inutile de la famille que le Code exigeait encore; il se contente d'une requête présentée à la chambre du conseil et du re-

(1) M. Duranton, t. 3, nº 479.

nouvellement des affiches et insertions destinées à faire connaître le nouveau jour de l'adjudication. Remarquez que, d'après les expressions générales de l'art. 964, le tribunal n'est pas obligé de déterminer une limite; il le peut, il le fera le plus souvent. Mais enfin rien ne l'empêcherait d'autoriser la vente à tout prix, s'il le croyait utile pour éviter au mineur de nouvelles lenteurs et d'autres frais de procédure, d'insertions et d'affiches.

SOMMAIRE.

547. Faculté accordée au tribunal de remettre l'adjudication, si les enchères ne s'élèvent pas à la mise à prix.

548. Le tribunal est maintenant chargé de fixer une limite. Il peut même décider que la vente se fera à tout prix.

549. La demande de vendre les biens au-dessous de l'estimation est adressée au tribunal sur simple requête. — Les affiches et les insertions sont renouvelées.

550. *Quid*, si le tribunal avait déterminé une limite, et que les enchères n'atteignissent pas cette nouvelle limite.

551. Si les enchères s'élevaient au-dessus de l'estimation, le tribunal pourrait-il renvoyer l'adjudication à un autre jour, au cas où il penserait que les enchères ne sont pas en rapport avec la valeur réelle de l'immeuble?

—

COMMENTAIRE.

547. — Malgré toutes les sages précautions prises dans l'intérêt du mineur, malgré les délais suffisants accordés pour permettre à tous ceux qui voudraient enchérir, d'assister à l'adjudication, le législateur a encore donné le pouvoir au tribunal, si les enchères ne s'élevaient pas à la mise à prix, de retarder l'aliénation des biens mis en vente, tant il a craint que, par suite de l'absence de quelques enchérisseurs, ou de la fraude concertée entre ceux qui se présentent, les immeubles ne fussent abandonnés à vil prix.

548. — Mais la nouvelle loi, tout en maintenant cette faculté, a modéré la défiance exagérée du Code

30

de procédure. Ce dernier voulait un nouvel avis du conseil de famille, qui était bien inutile, et par suite une homologation du tribunal. C'est la justice qui est chargée à présent de faire la nouvelle estimation et de fixer une limite. Elle est même libre de n'en déterminer aucune, et de consentir la vente à tout prix, si elle le jugeait convenable.

549. — La demande de vendre les biens au-dessous de l'estimation est adressée au tribunal sur simple requête en la chambre du conseil. Il y a lieu simplement au renouvellement des affiches et des insertions dans les journaux, destinées à faire connaître le nouveau jour fixé pour l'adjudication.

550. — *Quid*, si le tribunal avait déterminé une limite au-dessous de laquelle l'adjudication n'aurait pas lieu, et que les enchères n'atteignissent pas cette nouvelle mise à prix ? Dans ce cas, le tribunal serait, selon nous, dans la position où il se trouvait au moment des premières enchères ; il serait lié par sa propre estimation et obligé de renvoyer l'adjudication à un autre jour, de fixer une nouvelle estimation ou de déclarer que la vente se ferait à tout prix.

551. — Au cas où les enchères s'élèveraient au-dessus de l'estimation, le tribunal pourrait-il renvoyer l'adjudication à un autre jour, s'il pensait que les enchères ne sont pas en rapport avec la valeur réelle de l'immeuble ? En se tenant aux termes de l'art. 963, on résoudrait négativement cette question. Car ils ne parlent de la remise de l'adjudication que pour le cas où les enchères ne s'élèveraient pas à la mise à prix. Ils semblent refuser par leur application restreinte le droit de remettre l'adjudi-

cation si les enchères étaient supérieures à l'estimation.

Mais si l'on fait plus attention à l'esprit de la loi qu'à sa lettre, on arrivera à un autre résultat. En effet, la vente des biens appartenants à des mineurs n'est permise que pour rendre leur condition meilleure. Si la justice acquiert la conviction que l'aliénation qui est sur le point d'être terminée, n'atteint pas le but que l'on se promettait, c'est-à-dire l'amélioration de la position des mineurs, elle doit avoir le pouvoir de la remettre à une autre époque, de faire un nouvel appel aux enchérisseurs. Il faudrait, pour lui refuser ce droit, que la loi le lui eût positivement interdit. Ce qui n'est pas, car on ne peut pas, contre la concession de cette faculté, tirer argument de l'art. 903 qui a cherché à remédier au péril le plus ordinaire, et qui ne contient pas une disposition restrictive.

Si l'art. 702 impose le devoir aux juges de procéder, au jour fixé, à l'adjudication des immeubles saisis, il ne s'applique pas aux ventes volontaires des biens appartenants à des mineurs. Il y a, en effet, une grande différence entre les deux cas. Le juge ne devait pas avoir le pouvoir de remettre arbitrairement à un autre jour l'adjudication requise par le créancier qui la poursuit. Mais il n'est pas permis d'agir avec la même rigueur, s'il s'agit d'une vente volontaire, quand la seule partie intéressée réclame l'ajournement.

Personne n'éprouve un préjudice de la remise de la vente, car avant l'adjudication prononcée aucun droit n'est acquis. Le tribunal reste donc le maître,

jusqu'à ce dernier moment, de se montrer le défenseur vigilant, sévère des intérêts des mineurs, et de remettre la vente, s'il croit que l'immeuble va être adjugé à un prix inférieur à sa valeur réelle.

Toutes ces considérations doivent faire décider que le tribunal reste le maître de différer la vente, quand bien même les enchères auraient atteint la mise à prix, s'il pense qu'elles ne sont pas en rapport avec la valeur réelle des biens (1).

« Art. 964. Sont déclarés communs au présent titre les art. 701, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741 et 742.

« Néanmoins, si les enchères sont reçues par un notaire, elles pourront être faites par toutes personnes sans ministère d'avoué.

« Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal.

« Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions, sera délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe, pour servir d'enchère. »

« Les règles relatives à la réception (2), à la forme des enchères, à la rédaction du jugement et à la folle enchère, seront appli-

(1) Arrêt de la cour royale de Lyon. Sirey, 38. 2. 43. — M. Rogron, p. 1086.
(2) Rapport de M. Persil, p. 109.

cables à l'adjudication des biens immeubles des mineurs. Néanmoins, quand la vente se fait en l'étude du notaire, le ministère d'avoué ne sera pas nécessaire pour les enchères. Toute personne pourra y concourir par elle-même. Il était nécessaire de le dire, afin d'éviter les prétentions exclusives qu'auraient pu élever les officiers ministériels. Mais si la vente ainsi faite chez le notaire donnait lieu à une folle enchère, elle devrait être suivie devant le tribunal, parce qu'il s'agit, dans ce cas, d'une vente, il est vrai, mais aussi de la résolution d'une précédente adjudication, qui ne peut cesser d'être sans le concours et la coopération de la justice seule appelée à appliquer la peine à laquelle s'expose le fol enchérisseur, en cas d'adjudication au-dessous de son prix. »

SOMMAIRE.

552. Pourquoi l'art. 717 ne figure pas dans la nomenclature de l'art. 964.
553. Sagesse de la loi qui a permis à toutes personnes de faire les enchères devant notaire sans ministère d'avoué.
554. Le véritable contrat qui lie les parties, est toujours le cahier des charges.
555. La folle enchère est poursuivie devant le tribunal.
556. L'adjudicataire d'un immeuble vendu en justice est autorisé à refuser le paiement du prix, s'il craint l'éviction, quand bien même le procès-verbal énoncerait que toutes les formalités voulues par la loi pour arriver à la vente ont été exactement remplies.

—

COMMENTAIRE.

552.—L'art. 717 ne figure pas dans la nomenclature des articles auxquels renvoie le législateur. Cette omission a eu lieu à dessein. En voici le motif, donné par le rapporteur de la chambre des pairs (1).

« Les droits des vendeurs ne nous ont pas arrêtés « long-temps : aucun motif ne saurait les atteindre. «Quoique faite en justice, l'adjudication n'est qu'une

(1) Rapport de M. Persil, p. 110.

« vente volontaire qui laisse à l'acquéreur les moyens « de se procurer les titres de propriété établissant la « situation des mineurs, à la différence d'un adju- « dicataire sur saisie immobilière qui n'a pas d'autre « titre que le cahier des charges, lequel ne fait rien « connaître de la situation vis-à-vis des précédents « vendeurs. Par rapport à eux, l'adjudication est un « acte étranger qui ne peut avoir la puissance d'atté- « nuer leurs titres. La réserve de ce droit n'a pas « besoin d'être faite de nouveau; il suffit que le pro- « jet la respecte par son silence.

« Les ventes judiciaires volontaires, disait M. Pas- « calis dans son rapport (1), offrent dans leurs effets « des différences nécessaires avec les effets des ventes « forcées. Les droits des tiers qui se trouvent éteints « par le seul résultat de celles-ci, ne le sont point à « la suite des premières.

« Ainsi, le précédent vendeur, non payé, conserve « la faculté de faire résoudre le contrat. Déjà nous en « avons donné la raison principale; c'est que l'adju- « dicataire a pu se mettre en rapport avec les précé- « dents propriétaires qui vendent eux-mêmes, ou par « ceux qui les représentent. Il a eu le moyen de con- « sulter les titres et de s'enquérir si les transmissions « antérieures de propriété étaient soldées. La règle « générale est que le droit du vendeur ne périt point « par l'aliénation de son gage; il n'y est dérogé qu'en « vente forcée. Le silence de la loi suffit ici pour que « ce droit demeure entier. »

553. — La loi a fait sagement de déclarer positivement que les enchères pourraient avoir lieu devant

(1) P. 70.

le notaire sans ministère d'avoué. Elle a ainsi ôté tout prétexte aux prétentions exclusives des officiers ministériels.

554.— Que l'adjudication ait lieu à l'audience des criées ou devant un notaire, le véritable contrat qui lie les parties est toujours le cahier des charges. Les affiches ne sont que des moyens de publicité dont la rigoureuse exactitude n'est pas un des éléments constitutifs de la vente. Si, par hasard, une erreur se glissait dans les placards, qui doivent pourtant contenir la désignation des biens telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges, si la contenance de l'immeuble vendu n'y était pas suffisamment indiquée, il n'y aurait pas lieu pour l'acquéreur de demander une diminution de prix. C'était à lui à ne pas se rapporter exclusivement aux indications données par les affiches et à consulter le cahier des charges. Il y a eu négligence de sa part à n'en pas prendre connaissance. Car il devait savoir qu'en définitive les affiches n'ont de véritable but que celui d'annoncer la vente, et non de lier les vendeurs et les acheteurs, et qu'il faut toujours, pour les causes obligatoires, s'en référer au cahier des charges, qui est la loi de tout le monde, et de celui qui fait la vente et de celui qui se rend adjudicataire (1).

555.— Il peut arriver que l'adjudicataire ne remplisse pas les conditions consignées au cahier des charges, et à l'accomplissement desquelles il s'est obligé en se faisant adjuger l'immeuble. Dans ce cas, il y a lieu à folle enchère.

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1840. 1. 376.

La poursuite sera portée devant le tribunal. On peut ajouter au motif de cette disposition donné par le rapporteur de la chambre des pairs, que le tribunal a seul le droit de prononcer contre l'adjudicataire la condamnation par corps au paiement de la différence entre le prix de l'adjudication et celui de la revente. En outre, il serait dangereux de permettre la revente devant notaire. L'adjudicataire pourrait, en effet, en annuler complètement le résultat en faisant enchérir par un prête-nom insolvable. Ce péril n'est pas à redouter devant la justice, puisque les avoués seuls ont le droit d'enchérir, et qu'ils ne peuvent le faire pour des personnes notoirement insolvables (1).

556. — On a décidé que l'adjudicataire d'un immeuble vendu en justice était autorisé à refuser le paiement du prix, s'il apercevait des nullités dans l'adjudication, et s'il craignait par suite une éviction, quand bien même le procès-verbal d'adjudication énoncerait que toutes les formalités voulues par la loi pour arriver à la vente ont été exactement remplies.

Il est, en effet, équitable de ne pas forcer l'adjudicataire à se dessaisir de son prix tant qu'il n'est pas certain que l'immeuble restera réellement sa propriété. La déclaration faite sur le procès-verbal n'est pas une fin de non-recevoir insurmontable, qui ne doive céder à des preuves contraires (2).

---

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 698. — La cour royale de Paris avait, avant la nouvelle loi, rendu un arrêt opposé à cette doctrine. Sirey, 1825. 2. 171. — C'est à cette jurisprudence, contraire aux vrais principes, que l'on doit la disposition formelle qui existe maintenant.

(2) Arrêt de la cour royale d'Agen, Sirey. 1815. 2. 182.

« Art. 965. Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire une surenchère du sixième, en se conformant aux formalités et délais réglés par les art. 708, 709 et 710 ci-dessus.

« Lorsqu'une seconde adjudication aura lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. »

« Le silence du projet (1) a fait naître la question de savoir si une adjudication de biens immeubles appartenants à des mineurs pourrait être frappée de la surenchère du sixième autorisée par l'article 708, en matière d'adjudication sur saisie immobilière. Le doute existe sous l'empire du code de procédure, et c'est un devoir de le faire cesser lorsqu'on travaille à une réforme aussi sérieuse que celle dont nous vous entretenons. Pour écarter cette surenchère, il n'y avait, à vrai dire, que le silence du code à invoquer. C'est un moyen certain d'élever le prix de l'adjudication au moins d'un sixième. Pourquoi n'en ferait-on pas jouir les mineurs confiés à toute la sollicitude du législateur? Le code de commerce n'a pas hésité à entourer de cette faveur les ventes d'immeubles appartenants à des faillis. Quelle raison pourrait-on donner d'une différence aussi notable entre eux et les mineurs? Nous n'en connaissons pas, et c'est pour cela que votre commission n'a pas hésité à vous proposer un article additionnel destiné à ouvrir cette voie de la surenchère à toute personne qui offrira de porter le prix de l'immeuble à un sixième en sus du montant de l'adjudication. Si vous partagez son sentiment, les art. 708 et suivants, relatifs à la surenchère, à ses conditions, à ses formes, seront déclarés applicables à la vente des biens immeubles appartenants à des mineurs.

« L'adjudicataire est obligé de notifier son titre aux créanciers

(1) Rapport de M. Persil, p. 110.

hypothécaires, s'il veut purger leurs hypothèques. Cela est encore de droit et n'a pas besoin d'être exprimé. Mais si, à la suite de l'adjudication et dans la huitaine, il est survenu une surenchère qui ait fait porter le prix de l'immeuble à un sixième en sus et donne lieu à une adjudication nouvelle, les créanciers auxquels auront été faites les notifications conserveront-ils la surenchère du dixième, autorisée par l'art. 2185 du code civil ? Les raisons que nous avons précédemment données pour établir cette maxime : *Surenchère sur surenchère ne vaut,* reviennent ici avec toute leur force. Ce n'est pas pour jouer ridiculement avec l'instabilité de la propriété que l'on attaquerait coup sur coup les droits d'un adjudicataire ; il faut que ce concours d'adjudications ait une fin. On ne peut vouloir qu'une chose dans l'intérêt des propriétaires comme des créanciers ; c'est porter le prix d'un immeuble à sa juste et véritable valeur, et, quand par une double adjudication on a deux fois subi la chaleur des enchères, il est juridiquement probable, il est certain, que le prix correspond à la valeur de l'immeuble, s'il ne l'a dépassée. Après cela, admettre encore une surenchère, ce serait outrer la mesure et s'éloigner, au grand détriment de tous, d'une fixation de prix que nul n'avait intérêt à contrôler (1). »

SOMMAIRE.

557. C'est à tort que l'on a critiqué la disposition de l'art. 965.

COMMENTAIRE.

557. — Un jurisconsulte (2) qui a commenté la loi du 2 juin 1841, reproche vivement au législateur d'avoir proscrit, la surenchère du sixième une fois exercée, le droit de surenchérir d'un dixième accordé aux créanciers hypothécaires par l'art. 2185 du code civil. Il critique la raison donnée par le rapporteur de la chambre des pairs, *surenchère sur surenchère ne vaut*. On a sacrifié, selon lui, les créan-

(1) Voir le rapport de M. Pascalis, p. 72.
(2) M. Paignon. t. 2, p. 68.

ciers hypothécaires, qui ne sont pas suffisamment avertis. Il leur prédit tous les malheurs; il les voit victimes de la fraude, de la collusion entre l'adjudicataire et un surenchérisseur factice.

Pour tranquilliser le lecteur, il suffira de lui donner connaissance de la réponse faite par M. Pascalis (1) aux craintes exagérées que l'on manifeste dans l'intérêt des créanciers hypothécaires.

« La sollicitude qu'inspirent les créanciers hypo-
« thécaires ne doit pas être portée au-delà d'une
« juste mesure. Sur la notification du contrat qui
« leur est adressée, ils ont le droit d'offrir le dixième
« au-delà du prix de la vente, pour faire arriver
« l'immeuble à sa juste valeur. La seconde adjudi-
« cation qui s'est faite, donne l'assurance que cette
« valeur a été obtenue. C'est bien moins la réalisa-
« tion d'une surenchère par chaque créancier qui
« présente cette garantie, que l'épreuve d'une nou-
« velle vente, profitable à tous les intéressés, à la-
« quelle le public a été appelé, que les créanciers ont
« pu connaître. Dépourvue de son but d'utilité, une
« nouvelle procédure en surenchère ne servirait plus
« qu'à troubler la foi due à la propriété. »

Article IV.

« Les art. 969, 970, 971, 972, 973, 975 et 976 du titre VII des Partages et Licitations, livre II, deuxième partie du code de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes:

« Art. 969. Le jugement qui prononcera sur

(1) P. 72.

la demande en partage commettra, s'il y a lieu, un juge, conformément à l'art. 823 du code civil, et en même temps un notaire.

« Si, dans le cours des opérations, le juge ou le notaire est empêché, le président du tribunal pourvoira au remplacement par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel (1). »

« Les partages et licitations (2) auxquels se refusent les majeurs ou qui intéressent des mineurs, se rattachant par leur procédure aux règles que nous venons de retracer, cela nous permettra d'exposer plus laconiquement ce qui nous reste à dire à cet égard.

« Ces art. 966, 967 et 968 du code de procédure que le projet laisse subsister, avaient réglé les conditions de la demande en partage. Selon l'art. 969, le même jugement qui l'admettait, commettait un juge et ordonnait l'estimation des immeubles. Cette dernière disposition ne serait plus en harmonie avec l'expertise facultative dont nous vous avons proposé, avec le projet, l'application aux ventes des biens immeubles appartenants à des mineurs. Si, dans ce dernier cas, l'expertise n'est pas obligatoire, à plus forte raison doit-elle être laissée à l'arbitrage, à la sagesse du juge lorsque le partage s'opère entre des majeurs, ou même lorsque des mineurs y sont intéressés. On pourrait bien dire que le concours des parties majeures et l'absence de toute délibération du conseil de famille, dans le cas où le partage est provoqué contre des mineurs, sont de nature à affaiblir les garanties auxquelles ceux-ci ont droit de prétendre ; mais la prudence et la sagesse du tribunal, la vigilance du ministère public ne permettent pas de redouter ce danger. Dans le doute, le tribunal n'hésitera pas à ordonner l'expertise, mais il faut le lais-

(1) Comme notre Commentaire ne porte que sur la loi du 2 juin 1841, nous avons cru ne devoir transcrire que les articles qu'elle comprend. Mais nous avons fait rentrer dans nos explications les dispositions du code de procédure qui ont été conservées.

(2) Rapport de M. Persil, p. 113.

ser le maître de l'ordonner, afin que les majeurs ne souffrent pas eux-mêmes du basard qui a mêlé leurs intérêts avec ceux des mineurs, et que ceux-ci ne soient pas obligés de supporter les frais d'une expertise que tout le monde jugerait inutile. Le jugement qui ordonnera le partage pourra donc se borner à commettre un juge et un notaire. Le président pourvoira au remplacement du juge, s'il venait à être empêché, par une ordonnance sur requête non susceptible d'opposition ni d'appel. Le remplacement du notaire est confié au tribunal par le projet. Nous vous proposons d'en décider autrement. Ce serait plus de frais et de lenteurs. Il nous a paru qu'il n'y aurait aucun inconvénient à confier ce soin au président du tribunal. »

SOMMAIRE.

558. L'indivision est contraire à l'exercice du droit de propriété.
559. Si le partage peut se faire commodément, si les héritiers sont majeurs, maîtres de leur droit, et se trouvent d'accord, la division des propriétés se fait à l'amiable.
560. Si le partage ne peut se faire commodément, il y a lieu à licitation. Définition de la licitation.
561. Il faut que la perte qui résulterait du partage soit d'une certaine importance.
562. La licitation peut avoir lieu aussi bien pour des choses incorporelles que pour des choses corporelles.
563. Elle est volontaire ou judiciaire.
564. Le notaire qui procède à la licitation volontaire n'est pas commis par la justice, il agit comme officier ministériel.
565. Cas où la licitation doit avoir lieu en justice.
566. Si l'objet licité est adjugé à un cohéritier, la licitation n'est pas une vente, mais un partage.
567. Conséquences de ce principe.
568. Si c'est un étranger qui se rend adjudicataire, la licitation est une vente.
569. *Quid*, si la licitation a été faite entre quelques-uns des copropriétaires?
570. Les magistrats prononcent comme en matière sommaire, s'il y a contestation pour faire ordonner le partage.
71. Mais il n'en est pas ainsi pour toutes les contestations qui s'élèvent à l'occasion du partage.
572. Le plus diligent des cohéritiers se pourvoit devant le tribunal de l'ouverture de la succession.
573. Si deux cohéritiers ont demandé en même temps le partage, la poursuite appartiendra à celui qui aura fait viser le premier l'original de son exploit par le greffier du tribunal.
574. S'il y a des mineurs ayant des intérêts opposés, on nomme à chacun d'eux un tuteur spécial.

—

COMMENTAIRE.

558. — Le législateur a regardé avec raison l'indivision comme contraire à l'exercice du droit de propriété, et comme une cause de discorde entre les copropriétaires.

Nemo invitus compellitur ad communionem, dit la loi 26, *ff.* § 4, *de condict. indeb.*

In communione vel societate nemo compellitur invitus detineri, quapropter aditus præses provinciæ, ea quæ communia tibi cum sorore perspexerit dividi providebit. Loi 5, *Cod. de comm. divid.*

L'art. 815 du code civil, conforme aux prescriptions du droit romain, ne veut pas que l'on puisse être contraint à demeurer dans l'indivision, et il permet de provoquer toujours le partage, malgré les prohibitions et conventions contraires.

Quand même le testateur aurait défendu à ses héritiers de partager les biens qu'il leur laissait, ceux-ci seraient toujours reçus à en demander la division.

Il en serait encore ainsi, si les héritiers avaient consenti à posséder par indivis. *Nulla societatis in æternum coitio est.* Loi 70, *ff. pro socio.*

Néanmoins une exception a été portée à ce principe général. On a senti qu'il pouvait être souvent de l'intérêt des héritiers de différer le partage et de con-

tinuer la communauté pendant un temps. Une pareille convention ne peut être obligatoire au-delà de cinq ans ; mais elle peut être renouvelée.

559. — Si le partage peut se faire commodément, si les héritiers sont majeurs et se trouvent d'accord, la division des propriétés se termine à l'amiable.

Si des contestations s'élèvent, elles doivent être soumises au tribunal du lieu de l'ouverture de la succession (1).

560. — Si le partage ne peut se faire commodément, il y a lieu à licitation (2).

« Nous entendons par *licitation*, dit Pothier (3), « un acte par lequel des cohéritiers ou autres co- « propriétaires par indivis d'une chose, la mettent « entre eux à l'enchère, pour être adjugée et appar- « tenir en entier au plus offrant et dernier enché- « risseur, à la charge par lui de payer à chacun de « ses copropriétaires une part dans le prix, pareille « à la part indivise que chacun desdits copropriétai- « res avait dans l'héritage licité, avant l'adjudica- « tion » (4).

L'art. 1686 du code civil ordonne la licitation d'une chose commune à plusieurs, lorsqu'elle ne peut être partagée commodément et sans perte. Il ordonne, en outre, la licitation, si dans un partage fait

(1) Art. 822 du code civil.

(2) Licitation vient du mot latin *liceri*, être mis à prix, et du fréquentatif *licitari*, dit Pothier, qui signifie porter plusieurs enchères les unes au-dessus des autres.

(3) *Traité du contrat de vente*, n° 637.

(4) La première condition de la licitation, suivant Lebrun, est que la chose soit non seulement indivise, mais indivisible. *Traité des successions*, p. 582, n° 30.



de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre.

561. — Pour qu'il y ait lieu à licitation, il faut que la perte qui résulterait du partage soit d'une certaine importance. *Quòd si divisio prædii sinè cujusquam injuriâ commodè fieri potuerit, portionem suis finibus tibi adjudicatam possidebis*. Loi 1, Cod. *de comm. divid.*

Il est impossible d'indiquer toutes les espèces où il y a lieu d'ordonner la licitation. Les circonstances diverses qu'il n'est pas donné de prévoir agissent nécessairement sur la décision des magistrats. La loi a indiqué le point de vue général ; c'est aux tribunaux qu'il appartient d'en faire l'application aux cas qui se présentent (1).

562. — La licitation peut avoir lieu aussi bien pour des choses incorporelles que pour des choses corporelles. Ainsi tous les jours on licite des clientelles, des droits à des usufruits (2).

563. — La licitation est volontaire ou judiciaire.

La première a lieu lorsque tous les copropriétaires sont majeurs, libres de leurs droits et que tous y consentent. Les parties doivent aussi être d'accord sur le choix du notaire (3).

564. — Ce notaire n'est pas commis par justice, il procède comme officier ministériel. Il est simplement chargé de dresser acte des consentements don-

---

(1) M. Duvergier, t. 2, nº 135.

(2) M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, nº 1248. — Voir l'art. 575 du code civil.

(3) Art. 827 du code civil.

nés par les parties ; telle est sa mission. Aussi a-t-on décidé que si le procès-verbal n'est pas signé par les parties, il n'a pour elles aucune valeur obligatoire. Les copropriétaires pourront, au cas où le prix procuré par les enchères ne leur conviendrait pas, retirer leur immeuble, et le dernier enchérisseur aura le pouvoir de déclarer qu'il ne veut plus donner le prix qu'il avait promis (1).

565. — Si les copropriétaires ne sont pas tous majeurs, s'ils ne jouissent pas tous de leurs droits, si parmi eux se trouvent des interdits, des absens, ou bien s'ils ne s'entendent pas entre eux, la licitation doit avoir lieu en justice.

Si l'un d'eux réclame la présence des étrangers à la licitation, elle lui est accordée. Lorsque l'un des copropriétaires est mineur, les étrangers sont nécessairement appelés. Telle est la disposition précise de l'art. 1687 du code civil.

566. — Si l'objet licité est adjugé à l'un des cohéritiers, la licitation n'est pas un contrat de vente, quoiqu'elle en ait l'apparence.

L'admission des étrangers à la licitation ne change pas ce caractère.

Cette licitation, dit Pothier (2), tient lieu de partage, elle n'est autre chose, de même que le partage, qu'un acte dissolutif de communauté.

Il suit de l'admission de ce principe que les biens passent au cohéritier adjudicataire libres de toutes

(1) Art. 14, 68 de la loi du 25 ventôse an XI. — Arrêt de la Cour de cassation. Sirey, 14. 1. 157. — M. Troplong, *Vente*, t. 2, n° 868. — M. Duranton, t. 16, n° 474. — M. Duvergier, t. 2, n° 141.

(2) *Traité du contrat de vente*, n° 638.

les charges que les colicitants auraient pu créer. Ceux-ci n'ont point le privilége de vendeurs, ni l'action en résolution pour défaut de paiement du prix. Les colicitants ne sont pas tenus de la garantie dont un vendeur est tenu envers un acheteur, mais simplement de la garantie dont sont tenus entre eux des copartageants. Il en serait ainsi quand même la licitation contiendrait une clause expresse de garantie, car cette clause ne devrait s'appliquer qu'à la garantie qui convient à la nature de l'acte (1).

567. — Mais comme l'héritier est censé, aux termes de l'art. 883 du code civil, avoir succédé *seul et immédiatement* à tous les effets compris dans son lot ou à lui échus sur licitation (2), le cohéritier adjudicataire des immeubles est regardé comme ayant eu, dès le moment de l'ouverture de la succession, le pouvoir de les grever d'hypothèques. Il est soumis par suite à l'obligation de respecter toutes celles qu'il aurait constituées.

568. — Si c'est un étranger qui se rend adjudicataire, la licitation alors est une vente. Ce sont les principes de ce contrat qu'il faut appliquer. Il y a

(1) Pothier, *Traité du contrat de vente*, nos 640 et suiv.—M. Proudhon, *Usufruit*, no 2387. — M. Toullier, t. 4, no 561. — M. Chabot, *Comment.*, art. 883. — M. Duranton, t. 16, no 448. — M. Duvergier, t. 2, nos 144 et 145. — M. Troplong, *Vente*, t. 2, no 876. — M. Rolland de Villargues, *Répertoire du notariat*, vo *Licitation*, nos 128 et suiv. — Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1830. 2. 561.

(2) Quand une fois l'héritier, dit Lebrun, a le total de l'héritage par l'événement de la licitation, l'on présume que le tout lui appartenait. *Traité des successions*, p. 582. — Ce qui est échu à l'un des cohéritiers par licitation est propre pour le tout. Rousseau de Lacombe, vo *Licitation*.

aliénation faite par chaque héritier de sa part indivise dans la masse de la succession; par suite les créanciers de chaque héritier exercent leurs droits hypothécaires sur le prix de la vente, jusqu'à concurrence, bien entendu, de la portion qui revient à leur débiteur.

569. — *Quid,* si la licitation a été faite entre quelques-uns des copropriétaires? Conserve-t-elle son caractère?

Suivant Pothier, « non seulement les actes qui se « font dans la forme de licitation, mais générale- « ment tous les actes qui paraissent avoir pour fin « principale de faire cesser entre cohéritiers la com- « munauté et l'indivis, quelque nom qu'on leur ait « donné, sont, de même que les licitations, re- « gardés comme des actes tenant lieu de partage et « auxquels, de même qu'aux licitations, on donne « tous les mêmes effets qu'aux partages. »

Plus loin il ajoute : « Lorsque l'une des parties a « vendu à l'autre sa part indivise dans tous ou dans « quelques-uns des conquêts de la communauté, cet « acte, quoique conçu dans la forme et dans les « termes d'une vente, est réputé n'être autre chose « qu'un acte dissolutif de la communauté qui était « entre les parties par rapport à ces conquêts » (1).

Guyot, dans son *Traité des fiefs* (2), s'exprime ainsi : « Il n'y a point de règle qui oblige les coasso- « ciés à ne sortir de communauté qu'en la rompant « avec tous. Tous les associés ne faisant qu'un, par « rapport au seigneur, l'on peut liciter sa portion,

(1) *Traité de la communauté*, n°s 148 et 714.
(2) M. Rolland de Villargues, v° *Licitation*, n° 11.

« *soit avec un*, soit avec tous : cela ne fait que dimi-
« nuer le nombre des copropriétaires; mais il n'y a
« point de changement de propriétaire, ils ont tous
« *totum in toto, et totum in quâlibet parte....* Dès que
« ce sont les mêmes copropriétaires qui ont payé les
« droits de l'acquisition première, que cela se fasse
« par un abandon de ses droits à tous, ou par autre
« acte qui remettra à tous ceux qui restent, ou *à*
« *quelques-uns d'entre eux*, le droit d'un des copropié-
« taires, cela est indifférent ; c'est toujours un acte
« qui n'a trait qu'à la dissolution de communauté,
« et dans lequel l'esprit des contractans est de parta-
« ger et non de vendre. »

La Cour de cassation, et avant elle la cour royale de Besançon, n'avaient pas admis cette doctrine (1).

« Attendu, dit l'arrêt de la Cour suprême, que
« l'acte, dont il s'agissait entre les parties, n'étant
« pas fait avec *tous les cohéritiers*, et n'ayant pas fait
« cesser l'indivision, l'arrêt attaqué, en le considé-
« rant non comme un partage, mais comme une
« vente, et comme tel soumis à l'action hypothécaire
« des créanciers, n'a violé ni l'art. 883 du code civil,
« ni aucun des autres articles cités, qui sont tous
« relatifs aux partages entre cohéritiers dont l'acte
« dont il s'agit ne réunissait pas les caractères. »

Il est certain que si l'art. 883 se servait des mots *tous les cohéritiers* la doctrine de l'arrêt rendu par la Cour de cassation serait difficile à contester. Mais telles ne sont pas les expressions qu'il emploie.

La loi ne dit pas non plus que la qualification de licitation n'appartient qu'aux actes qui font cesser

(1) *Journ. Pal.*, 1829. 3. 408.

l'indivision avec tous les cohéritiers. Il faudrait pourtant qu'elle le dît, pour que la doctrine de la Cour de cassation fût autorisée.

Il est admis en principe que l'indivision cesse par l'effet d'un seul acte pour celui qui l'a consenti. Peu importe à celui-ci que la communauté dure pour ceux qui sont restés copropriétaires. Sa position est la même que si l'indivision avait cessé en même temps pour tous les cohéritiers.

Comment la Cour de cassation ferait-elle cadrer sa doctrine avec un arrêt qui ne rendait pas passible du droit de transcription la cession faite par un héritier à tous ses cohéritiers, ou par tous les cohéritiers à l'un d'eux, parce qu'elle aurait le caractère d'une licitation ? (1)

Comment soutiendrait-elle cet arrêt en présence de l'art. 888 qui admet l'action en rescision contre tout acte qui a pour but de faire cesser l'indivision entre *cohéritiers*, qu'il soit qualifié de *vente*, d'*échange*, de *transaction ?* La loi admet donc que ces actes font cesser l'indivision.

Enfin les conséquences de la doctrine de la Cour de cassation seraient fatales.

En effet, l'acquéreur colicitant qui peut se pourvoir au besoin pour lésion du quart, n'aurait plus cette action si la cession ne lui avait été faite que par l'un des cohéritiers. Il serait aussi forcé de supporter les hypothèques consenties par son cohéritier.

Il suffit d'énoncer ces résultats pour faire sentir

(1) M. Rolland de Villargues, v° *Licitation*, n° 18. — Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 526.

tout le danger de l'arrêt de la Cour de cassation (1).

570. — Dans le cas où il y a lieu de recourir à un tribunal pour faire ordonner un partage auquel s'oppose un des cohéritiers, ou si le partage doit nécessairement être fait en justice, parce que tous les cohéritiers ne sont pas présens, ou parce qu'il y a parmi eux des interdits, ou des mineurs même émancipés, les magistrats saisis de la contestation doivent prononcer comme en matière sommaire (2).

571. — Il est évident que toutes les contestations qui peuvent s'élever à l'occasion d'un partage ne doivent pas être jugées comme matières sommaires. Nous ne nous évertuerons pas à prouver ce que les termes de la loi établissent clairement, à savoir que les contestations qui s'élèvent sur le refus de consentir au partage, ou sur la manière dont il doit être fait, sont seules jugées de cette manière. Ainsi, par exemple, s'il s'agissait de statuer sur la qualité d'héritier que réclame une personne et que d'autres lui refusent, le débat ne serait pas jugé sommairement. Il faut, en résumé, que la contestation porte sur un simple refus de consentir au partage, et non sur le refus bien plus grave de reconnaître la qualité d'héritier à la personne qui prétend l'avoir (3).

572. — Lorsque les cohéritiers n'ont pas pu se mettre d'accord, ou lorsqu'ils se trouvent dans un des cas où le partage doit être nécessairement fait en justice, c'est au plus diligent d'entre eux qu'il appartient de se pourvoir devant le tribunal du lieu de

(1) M. Duvergier, t. 2, n° 147.
(2) Art. 823 et 838 du code civil.
(3) M. Chabot, *Comment.*, art. 823.

l'ouverture de la succession (1). Il citerait d'abord en conciliation, si les cohéritiers sont majeurs et ne sont pas plus de deux (2).

573. — Si deux cohéritiers ont demandé en même temps le partage, la poursuite appartiendra à celui qui aura fait viser le premier l'original de son exploit par le greffier du tribunal.

Cette disposition est d'une sage prévoyance. En effet, il aurait pu arriver que deux cohéritiers eussent formé en même temps la demande de partage. Ils se seraient trouvés réciproquement demandeurs et défendeurs. Il était prudent, dans la prévision de ce cas, de régulariser leur position.

Le visa sera daté du jour et de l'heure.

574. — Il arrive quelquefois que parmi les cohéritiers il y a plusieurs mineurs, et que ceux-ci ont des intérêts opposés. Si le même tuteur avait été chargé de les défendre, il aurait pu favoriser l'un au préjudice des autres. Le législateur a senti qu'il ne devait pas permettre au tuteur la moindre hésitation entre son devoir et ses affections, et il a voulu que l'on donnât à chaque mineur ayant des intérêts opposés un tuteur spécial et particulier.

L'art. 838 du Code civil, qui portait cette prudente disposition, n'avait pas dit comment ce tuteur spécial serait nommé. L'art. 968 du code de procédure a pour but de compléter en ce cas le code civil. Il a dé-

---

(1) L'art. 1872 du code civil déclare applicables aux partages entre associés les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers.

(2) Art. 49 C. proc.

cidé que la nomination serait faite par avis de parents. C'est à la famille qu'elle doit appartenir (1).

575. — Mais à qui convient-il de provoquer la nomination des tuteurs spéciaux? La loi garde le silence sur ce point. Celui qui provoque le partage ne connaît que le tuteur principal. C'est donc à lui qu'il s'adresse, c'est lui qu'il cite devant la justice. Le tuteur doit connaître l'étendue de ses pouvoirs, et savoir s'il peut agir seul ou s'il doit faire nommer des tuteurs particuliers et provoquer les délibérations du conseil de famille.

576. —Si, dans le cours de l'instance, le poursuivant apprend que parmi ses cohéritiers contre lesquels il réclame le partage, il se trouve des mineurs ayant des intérêts opposés, il fera bien de demander que le tuteur soit tenu de convoquer le conseil de famille. Il évitera ainsi des difficultés qui ne manqueraient pas plus tard de le tourmenter.

577. — Le tribunal doit d'abord décider si la demande en partage est fondée.

S'il la croit fondée, il peut fixer le mode de partage et statuer immédiatement sur toutes les contestations qui peuvent s'élever.

Si le tribunal pense que d'autres contestations surgiront plus tard, il peut commettre un juge pour assister aux opérations du partage, et en même temps un notaire, parce qu'aux termes de l'art. 828 du code civil, c'est devant cet officier ministériel que l'on procède au réglement des parts, après l'estimation et la vente des meubles et des immeubles, ou la simple

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 608.

estimation, si le partage doit avoir lieu en nature.

578. — Si le juge, ou le notaire désigné, est empêché dans le cours des opérations, il suffira de s'adresser au président du tribunal qui pourvoira au remplacement *par une ordonnance sur requête*, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

« Art. 970. En prononçant sur cette demande, le tribunal ordonnera par le même jugement le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation, qui sera faite devant un membre du tribunal ou devant un notaire, conformément à l'art. 955.

« Le tribunal pourra, soit qu'il ordonne le partage, soit qu'il ordonne la licitation, déclarer qu'il y sera immédiatement procédé sans expertise préalable, même lorsqu'il y aura des mineurs en cause; dans le cas de licitation, le tribunal déterminera la mise à prix, conformément à l'art. 955. »

SOMMAIRE.

579. La vente par licitation peut se faire devant un notaire, même quand il y a des mineurs ou des absents. — Doute à cet égard sous l'ancienne loi.

580. La nouvelle loi a eu raison de rendre l'expertise facultative.

—

COMMENTAIRE.

579. — On avait demandé si la vente par licitation pouvait se faire devant un notaire, quand il y a des mineurs ou des absents. C'est l'art. 827 qui a causé

le doute. Il dit que si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal. Ce n'est que si les parties sont toutes majeures qu'il permet la licitation devant un notaire.

Mais l'art. 970 explique clairement l'intention du législateur; il permet la licitation soit devant un membre du tribunal, soit devant un notaire. Pourquoi, en effet, n'en serait-il pas ainsi quand la vente des biens d'un mineur peut être faite devant un officier ministériel? Il faut croire que le code civil a voulu dire que dans le cas où il y a des mineurs, la licitation ne peut être faite qu'en justice, c'est-à-dire devant le tribunal ou devant un notaire délégué (1).

580. — La loi a rendu l'expertise facultative. Elle a eu raison. Qu'est-il besoin de nommer des experts, quand les immeubles à partager sont sans importance réelle, ou quand, d'après les éléments soumis aux magistrats, il est très-facile d'apprécier la valeur des biens à partager ou à liciter. C'est au magistrat qu'il appartient de décider si l'expertise est utile; c'est à ses lumières que le législateur s'en est rapporté.

« Art. 971. Lorsque le tribunal ordonnera l'expertise, il pourra commettre un à trois experts, qui prêteront serment, comme il est dit en l'art. 956.

« Les nominations et rapports d'experts se-

(1) M. Chabot, *Comment.*, art. 827. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 611.

ront faits suivant les formalités prescrites au titre *des Rapports d'experts.*

« Les rapports d'experts présenteront sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à partager ou à liciter.

« Le poursuivant demandera l'entérinement du rapport par un simple acte de conclusion d'avoué à avoué. »

SOMMAIRE.

581. L'art. 971 a abrogé la disposition de l'art. 824 du code civil.
582. Les magistrats ne sont pas forcés d'indiquer les motifs de leur refus de nommer des experts.
583. Ils ne sont pas astreints, quand ils nomment des experts, à les prendre dans une certaine classe d'individus.
584. Si le rapport des experts ne doit pas faire l'estimation en détail, il ne faut pas qu'il la fasse en masse.
585. Les objets à partager sont estimés suivant leur valeur actuelle.
586. Le rapport sera entériné s'il n'est point blâmé par les parties.
587. Plusieurs expertises distinctes peuvent être exigées par la situation des immeubles.
588. L'éloignement des immeubles n'est pas la seule cause des expertises distinctes.
589. Ces expertises ne doivent être ordonnées que dans le cas d'absolue nécessité.

—

COMMENTAIRE.

581.—Cet article, comme l'art. 955, a tranché une difficulté sur laquelle, il est vrai, la doctrine et la jurisprudence s'étaient prononcées et fixées depuis long-temps. Mais enfin elle a maintenant une solution légale qui ne fera que fortifier les règles posées par les auteurs et par les tribunaux pour

toutes les expertises (1). On s'était demandé, en présence de l'art. 824 du code civil, qui en tout cas voulait l'expertise, si le tribunal pouvait se dispenser de déférer à la demande d'expertise formée par les parties.

582. — Puisque les juges ne sont pas astreints maintenant à nommer des experts, il va sans dire qu'ils ne sont pas forcés d'indiquer les raisons qui les ont engagés à ne pas avoir recours aux lumières des hommes spéciaux. Ainsi, ils pourraient fort bien se contenter des connaissances pratiques qu'ils posséderaient, avoir foi en leur propre science et en faire l'application aux faits qui leur seraient soumis.

583. — Si les magistrats croient utile de nommer des experts, ils ne seront pas forcés de les prendre dans une certaine classe d'individus. Ils ont la pleine liberté du choix. Sans rendre compte de leur détermination, ils placent leur confiance en des hommes dont l'aptitude leur paraît reconnue :

584. — Lorsque les experts auront été nommés, ils devront se conformer aux règles prescrites par le code de procédure au titre des rapports d'experts.

Leur rapport ne doit présenter que sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à partager. Mais si l'estimation ne doit pas être faite en détail, il ne faut pas non plus qu'elle soit faite en masse, car elle serait nécessairement inexacte.

585. — Les objets à partager sont estimés suivant leur valeur actuelle, et non pas suivant la valeur qu'ils pourraient avoir un jour.

(1) Voir M. Carré, *édit. Chauveau*, t. 3, p. 78.

586.—Le rapport sera entériné sur la demande du poursuivant, s'il n'est point blâmé par les parties intéressées.

Celles-ci peuvent s'opposer à l'entérinement et demander un nouveau rapport, en répondant à la requête par des conclusions motivées.

Le tribunal, si le blâme lui paraît fondé, pourra ordonner une nouvelle expertise.

Les frais resteront, en définitive, à la charge de la personne qui a demandé cette nouvelle expertise, si ses plaintes ne sont pas justes.

587. — Il peut arriver que plusieurs expertises distinctes soient exigées par la situation des immeubles. En effet, si les immeubles sont éloignés les uns des autres, il serait difficile que les mêmes experts fissent tout le travail.

D'abord les frais de ce voyage augmenteraient considérablement la masse. Ensuite les experts n'auraient souvent pas les connaissances suffisantes pour apprécier des biens différents par leur nature et par leurs qualités.

588. — L'éloignement n'est pas la seule cause des expertises distinctes. La disposition de l'art. 974 n'est pas limitative. Il peut se trouver dans la communauté des immeubles d'une nature différente que les mêmes experts ne pourraient estimer. Ainsi des cultivateurs n'ont pas les connaissances suffisantes pour apprécier des maisons.

589. — Il n'y a lieu pour le tribunal à exiger plusieurs expertises que dans le cas d'absolue nécessité. Il faut, autant que possible, éviter les frais.

« Art. 972. On se conformera, pour la vente aux formalités prescrites dans le titre de la *Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs,* en ajoutant dans le cahier des charges :

« Les noms, demeure et profession du poursuivant, les noms et demeure de son avoué ;

« Les noms, demeures et professions des colicitants et de leurs avoués. »

SOMMAIRE.

590. Pour arriver, en cas de licitation, à la vente des objets communs, il faut se conformer aux formalités prescrites pour l'aliénation des biens appartenant à des mineurs.

591. Il est permis d'insérer dans le cahier des charges les conditions qui augmentent les garanties offertes aux colicitants.

592. *Quid,* si, parmi les colicitants, il se trouve une femme qui ait constitué en dot ses biens à venir?

593. *Quid,* si l'immeuble dotal était déclaré aliénable, mais à la charge de faire remploi?

594. Les colicitants majeurs peuvent valablement garantir la vente relativement aux mineurs, à l'égard de l'adjudicataire.

COMMENTAIRE.

590. — S'il est reconnu, ainsi que nous l'avons dit ci-dessus, que les biens ne peuvent pas être commodément partagés et sans perte, la licitation est ordonnée.

Pour arriver à la vente, il faut se conformer aux formalités prescrites pour l'aliénation des biens appartenant à des mineurs.

591. — Il est permis d'insérer dans le cahier des charges les conditions qui augmentent les garanties offertes aux colicitants. C'est en vain, par exemple,

que l'un d'eux s'opposerait à l'insertion de la clause qui soumettrait l'adjudicataire à fournir une hypothèque pour le paiement de son prix. On soutiendrait inutilement que l'art. 711 du Code de procédure ne demande que la solvabilité notoire de l'adjudicataire; qu'il n'est pas permis d'exiger une garantie qui n'est pas réclamée par la loi. Il n'est pas défendu de prendre une sûreté de plus contre l'insolvabilité éventuelle des adjudicataires (1).

592.—Il peut se présenter un cas où les formalités auxquelles renvoie l'art. 972 ne suffisent pas. Si, par exemple, parmi les colicitants il se trouve une femme qui s'est constitué en dot ses biens à venir, la licitation alors n'est pas affranchie des formalités prescrites pour l'aliénation des immeubles dotaux. C'est en vain que l'on invoquerait l'art. 883 du code civil qui porte que le cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets qui lui sont échus sur licitation.

S'il en était autrement, on arriverait à la subversion du principe de l'inaliénabilité des biens dotaux. L'art. 1558 pose une exception à la règle générale de l'art. 883, il faut combiner entre eux ces deux articles, et ne pas admettre que le second détruit le premier (2).

593. — Si, aux termes du contrat de mariage, l'immeuble dotal était déclaré aliénable, mais à la charge de faire remploi, la licitation pourrait être déclarée valable, bien qu'elle eût été faite sans auto-

(1) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1828. 3. 54.

(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1831. 1. 75. — M. Troplong, *Vente*, t. 2, n° 876. — M. Duvergier, t. 2, n° 146.



risation ni formalité de justice; mais il devrait être, en ce cas, formé un remplacement pour la portion afférente à la femme dans le prix de l'immeuble adjugé à son cohéritier (1).

594. — La Cour de cassation a décidé (2), que les colicitants majeurs pouvaient valablement garantir la vente relativement aux mineurs, à l'égard de l'adjudicataire.

Une pareille obligation est licite et a cause suffisante, puisqu'elle constitue une des conditions de l'adjudication. Il est d'ailleurs permis par l'art. 2012 du code civil de cautionner une obligation, encore bien qu'elle puisse être annulée par une exception purement personnelle au mineur.

« Art. 973. Dans la huitaine du dépôt du cahier des charges au greffe ou chez le notaire, sommation sera faite, par un simple acte, aux colicitants, en l'étude de leurs avoués, d'en prendre communication.

« S'il s'élève des difficultés sur le cahier des charges, elles seront vidées à l'audience, sans aucune requête, et sur un simple acte d'avoué à avoué.

« Le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et délais prescrits par les art. 731 et 732 du présent code.

---

(1) Même arrêt.
(2) Sirey, 21. 1. 274.

« Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

« Si, au jour indiqué par l'adjudication, les enchères ne couvrent pas la mise à prix, il sera procédé comme il est dit en l'art. 933.

« Dans les huit jours de l'adjudication, toute personne pourra surenchérir d'un sixième du prix principal, en se conformant aux conditions et aux formalités prescrites par les articles 708, 709 et 710.

« Cette surenchère produira le même effet que dans les ventes des biens de mineurs. »

SOMMAIRE.

595. La loi cherche toujours à concilier le respect dû aux droits des intéressés avec la célérité qu'il était convenable d'imprimer à la procédure.

596. Il faut recourir au tribunal, quand les enchères devant notaire n'atteignent pas le prix fixé pour l'adjudication.

597. La surenchère est du sixième du prix principal.

598. Le droit d'opposition ou d'appel n'est interdit que pour les incidents relatifs à la procédure en vente, et non aux incidents de partage.

COMMENTAIRE.

595. — La loi est toujours fidèle à la règle qu'elle s'est tracée dans la révision des formalités concernant les ventes judiciaires de biens immeubles. Elle a cherché à concilier le respect dû aux droits des intéressés avec la célérité qu'il était convenable d'imprimer à la procédure.

Un délai raisonnable est fixé pour prendre communication du cahier des charges.

On a songé ensuite à la décision des difficultés qui s'élèveront. Elles doivent être vidées à l'audience, sans aucune requête, et sur un simple acte d'avoué à avoué. Il s'agit ici des difficultés antérieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges.

Pour toutes celles qui sont postérieures, le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

596. — On avait jugé avant la nouvelle loi qu'il était permis de faire l'adjudication devant notaire à un prix inférieur à celui de l'estimation fixée, sans autorisation du tribunal (1).

Aujourd'hui cette jurisprudence est détruite par la disposition formelle de l'art. 973 qui veut que l'on se conforme à l'art. 963. Il faut donc maintenant recourir au tribunal.

597. — Pour la surenchère, elle est aussi fixée par la nouvelle loi. Elle sera du sixième du prix principal, et aura lieu conformément aux art. 708, 709 et 710.

Il faut reconnaître que toutes ces dispositions ont sensiblement amélioré l'ancienne législation. On a prévu bien des cas que le Code de procédure laissait sans solution. Les difficultés que le silence du législateur avait fait naître, avaient entravé plusieurs procédures, au détriment des parties intéressées.

---

(1) Voir les arrêts de la Cour de cassation et de la cour royale de Paris. Sirey, 21. 1. 274. — 35. 2 12

Aujourd'hui, si la loi n'a pas prévu toutes les espèces, tous les cas embarrassants, elle a laissé moins de prise à la mauvaise foi qui est toujours heureuse de s'appuyer sur des textes obscurs et de susciter des difficultés avec une certaine apparence de bon droit. Les dispositions nouvelles sont expéditives, sans être trop brusques; elles permettent à tous les intérêts de se produire, et diminuent pourtant les lenteurs qui nuisaient aux parties.

598.—Il est utile de consigner ici une observation qui se trouve dans le rapport de M. Pascalis (1). « Pour la décision des difficultés qui s'élèveraient, « y est-il dit, un mode sommaire et analogue aux « procédures précédentes est adopté. Il ne peut faire « question que ce mode, d'après lequel le droit d'op- « position aux jugements rendus par défaut n'existe « pas et le droit d'appel se trouve très-limité, ne re- « cevra son application qu'aux incidents relatifs à la « procédure en vente, et non aux incidents de partage « auxquels la loi nouvelle demeure étrangère. »

« Art. 975. Si la demande en partage n'a pour objet que la division d'un ou plusieurs immeubles sur lesquels les droits des intéressés soient déjà liquidés, les experts, en procédant à l'estimation, composeront les lots ainsi qu'il est prescrit par l'art. 466 du code civil; et, après que leur rapport aura été entériné, les lots seront tirés au sort, soit devant le juge-commis-

(1) P. 75

saire, soit devant le notaire déjà commis par le tribunal, aux termes de l'art. 969. »

SOMMAIRE.

599. Malgré la régularité du travail des experts, malgré son entérinement, il n'est pas toujours possible d'ordonner de suite le tirage au sort des lots.

600. S'il n'y a pas de difficulté, si les droits de chacun sont liquidés, les experts peuvent, en procédant à l'estimation, composer les lots ainsi qu'il est prescrit par l'art. 466 du code civil.

601. Une fois le rapport entériné, les lots seront tirés au sort, soit devant le juge-commissaire, soit devant le notaire commis par le tribunal.

COMMENTAIRE.

599. — Nous avons examiné dans les articles précédents les cas où la licitation est exigée, et les formalités prescrites pour arriver à la vente des immeubles déclarés impartageables.

Maintenant nous entrons dans l'appréciation des articles qui ont pour but de fixer les règles applicables au cas où les immeubles peuvent être partagés.

Malgré la régularité du travail des experts, malgré son entérinement opéré sans opposition des parties intéressées, il n'est pas toujours possible d'ordonner de suite le tirage au sort des lots. Les droits des héritiers ou des communistes ne sont pas toujours liquidés. S'il y a lieu, par exemple, à des rapports, il est nécessaire d'en fixer d'abord la quotité.

600.—Mais en l'absence de toute difficulté, si les droits de chacun sont liquidés, les experts peuvent, en procédant à l'estimation, composer les lots ainsi qu'il est prescrit par l'art. 466 du code civil.

Cet article, qui a pour but de régler les formalités

du partage dans lequel est intéressé un mineur, exige que les experts, après avoir prêté le serment de bien et fidèlement remplir leur mission, procèdent à la division des héritages et à la formation des lots.

601. — Une fois que le rapport aura été entériné, les lots seront tirés au sort, soit devant le juge-commissaire, soit devant le notaire déjà commis par le tribunal, aux termes de l'art. 969.

Le changement fait dans la dernière partie de l'article 975 n'a eu pour cause que la nécessité de mettre ces deux articles en harmonie avec les nouvelles dispositions qui fixaient la manière dont le notaire a été commis lorsque la procédure a commencé.

« Art. 976. Dans les autres cas, et notamment lorsque le tribunal aura ordonné le partage sans faire procéder à un rapport d'experts, le poursuivant fera sommer les copartageants de comparaître, au jour indiqué, devant le notaire commis, à l'effet de procéder aux compte, rapport, formation de masse, prélèvements, composition de lots et fournissements, ainsi qu'il est ordonné par le code civil, art. 828.

« Il en sera de même après qu'il aura été procédé à la licitation, si le prix de l'adjudication doit être confondu avec d'autres objets dans une masse commune de partage, pour former la balance entre les divers lots. »

SOMMAIRE.

602. Avant de former les lots, il faut former la masse de la succession.
603. Le notaire apprécie les difficultés qui s'élèvent sur la formation de

la masse. — La décision des points contentieux appartient aux magistrats.

604. Chaque héritier doit tenir compte à ses cohéritiers de tout ce qu'il a reçu et du bénéfice qu'il a fait, à raison de la succession.

605. *Quid*, si l'héritier n'avait pas reçu au-delà de la part qui doit lui revenir ?

606. On doit aussi tenir compte à l'héritier des dépenses qu'il a faites dans l'intérêt de la succession.

607. L'art. 976 s'applique aussi à la licitation, si le prix de l'adjudication doit être confondu avec d'autres objets dans une masse commune de partage, pour former la balance entre les divers lots.

608. Le notaire commis procède seul et sans l'assistance d'un second notaire ou de témoins.

609. Si des contestations s'élèvent, le notaire dresse un procès-verbal qui constate les difficultés.

610. Cas où le notaire peut continuer son travail, malgré les contestations.

611. Il ne sera fait aucune sommation aux parties pour comparaître.

612. Les parties ont le droit de se faire assister d'un conseil auprès du notaire.

613. Le notaire a une action solidaire contre chacun des héritiers pour obtenir le paiement de ses avances et honoraires.

614. Lorsque le notaire a terminé sa liquidation, il est procédé à la formation des lots.

615. Cas où les lots sont faits par l'un des cohéritiers.

616. Le cohéritier choisi, ou l'expert nommé, composera chaque lot d'après les estimations.

617. Il est permis aux parties de critiquer le rapport du cohéritier ou de l'expert.

618. Nécessité d'homologuer le travail du notaire.

619. Le jugement qui prononcera l'homologation, ordonnera le tirage des lots.

620. Les cohéritiers majeurs peuvent faire une attribution de lots suivant leurs convenances respectives.

621. Il en serait de même si un mineur était intéressé dans le partage et si le consentement de son tuteur avait été précédé de toutes les formalités voulues par la loi pour la validité des transactions.

622. Les partages qui n'ont pas été faits conformément aux règles prescrites, quand ils devaient être nécessairement judiciaires, ne sont que provisionnels.

623. Quand le partage provisionnel est attaqué, devient-il définitif?

624. La rescision d'un partage ne peut être demandée que pour une lésion de plus du quart.

625. Lorsque le partage est rescindé, la succession se trouve encore indivise.

626. Les choses sont remises dans l'état où elles étaient avant le partage.
627. L'action en rescision serait admise contre tout acte qui aurait pour objet de faire cesser l'indivision.
628. Il en serait de même pour l'acte qui porterait le nom de transaction.
629. Il n'en serait pas ainsi des transactions qui auraient eu lieu sur des difficultés qui se seraient élevées après le partage, et sur son exécution.
630. Les créanciers des héritiers peuvent s'opposer à ce qu'il soit procédé au partage hors de leur présence.
631. S'ils n'ont pas demandé à y assister, ils ne peuvent plus l'attaquer.
632. La loi ne distingue pas entre le partage judiciaire et le partage fait à l'amiable.
633. Les créanciers ont le droit d'intervenir au partage, tant qu'il n'a pas été consommé.
634. Ils peuvent attaquer le partage du chef du cohéritier, leur débiteur.
635. *Quid*, s'il s'agit d'une licitation?

COMMENTAIRE.

602. — Le cas le plus ordinaire est sans doute celui où les droits des intéressés ne sont pas liquidés, et où par conséquent il y a des comptes à faire.

Il faut former la masse de la succession, c'est-à-dire indiquer tous les objets qui la composent.

Mais avant, il est indispensable de statuer sur les rapports qui doivent être faits par certains héritiers, sur les prélèvements que certains autres sont autorisés à faire, en un mot, de fixer tout ce qui peut augmenter ou diminuer la masse partageable.

603. — Ces opérations ne laissent pas que de présenter presque toujours de sérieuses difficultés. Aussi a-t-on pensé que si on en soumettait la décision aux magistrats, il y aurait souvent une augmentation de frais qui diminuerait l'importance de la succession. On a cru aussi, avec raison, qu'un notaire serait plus familiarisé que le juge-commissaire avec

ces opérations et plus à portée d'entendre et d'apprécier les explications des parties (1). Il est évident que la décision des points contentieux appartient toujours aux juges (2).

« Si la loi a voulu, dit M. Chabot (3), que les ma-
« gistrats ne fissent pas les fonctions d'officiers in-
« strumentaires, elle leur en a donné de plus rele-
« vées. Elle les a institués juges des différends, s'il
« s'en élevait; surveillants des opérations, quand leur
« autorité est invoquée; et censeurs de ces opéra-
« tions, quand elles sont terminées, puisqu'elles
« ne peuvent avoir d'effet que par l'homologation. »

604. — Il faut que chacun des héritiers tienne compte aux autres de tout ce qu'il a reçu et du bénéfice qu'il a fait, à raison de la succession. *Prospicere judex debet ut quod unus ex hæredibus ex re hæreditariâ percepit, stipulatusve est, non ad ejus solius lucrum pertineat. Quæ ità consequetur judex, si aut reputationes inter eos fecerit, aut si curaverit cautiones interponi, quibus inter eos communicentur commoda aut incommoda.* Loi 19, ff. *fam. ercisc.*

Ainsi l'héritier tiendra compte à ses cohéritiers des sommes qu'il recevra des fermiers, des locataires, des acquéreurs des biens de la succession, enfin, de tous les fruits qu'il aura retirés de ces mêmes biens.

605. — *Quid,* si l'héritier n'avait pas reçu au-delà de la part qui doit lui revenir? Dans ce cas, il ne serait pas tenu de rapporter à la masse commune.

---

(1) M. Chabot, *Comment.*, art. 828. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 617.

(2) M. Rogron, p. 1099.

(3) *Comment.*, art. 838.

Paulus respondit, secundùm ea quæ proponuntur, si Lucius non ampliùs ex reditu prædiorum communium accepit, quàm pro hæreditariâ portione ei competeret, nullam sorori ejus adversùs eum competere actionem. L. 38, ff. *fam. ercisc.*

Il n'en serait pas ainsi dans le cas où l'héritier aurait accepté pour le compte de la succession.

606. — Si l'héritier doit rapporter toutes les sommes qu'il a touchées pour le compte de la succession, même quand elles n'excèdent pas sa portion virile, si en tout cas elles doivent figurer dans la part qui lui sera attribuée, on doit aussi lui tenir compte des dépenses qu'il a faites dans l'intérêt de la succession.

607. — L'art. 976 s'applique aussi à la licitation, si le prix de l'adjudication doit être confondu avec d'autres objets dans une masse commune de partage pour former la balance entre les divers lots.

Il s'agit encore ici de faire des opérations qui ne conviennent guère à des magistrats, et qui sont bien plus de la compétence des notaires.

608. — Le notaire commis procède seul et sans l'assistance d'un second notaire ou de témoins.

La liquidation n'est pas un acte pareil à ceux que rédigent ordinairement les notaires. Aussi n'est-il pas nécessaire qu'elle soit rédigée avec les formalités fixées pour les actes ordinaires. Ceux-ci tirent toute leur force du caractère des officiers ministériels qui les reçoivent. Les liquidations, au contraire, trouvent toute leur force dans l'homologation du tribunal. Le notaire n'est alors que le délégué des magistrats.

609. — Si des contestations s'élèvent, le notaire dresse un procès-verbal qui constate les difficultés et les motifs donnés par les parties.

Ce procès-verbal sera déposé au greffe.

610. — Si le notaire ne pense pas que les difficultés soulevées soient de nature à arrêter son travail, il le continuera, le complètera. Le tribunal, en présence d'un ouvrage complet, sera bien mieux placé pour examiner les contestations, et les apprécier.

Si le notaire, au contraire, juge que la solution de la difficulté soulevée peut être essentielle à connaître pour fixer les bases de la liquidation, il renverra les parties devant le juge-commissaire, qui lui-même les renverra à l'audience.

611. — L'indication du jour où les parties devront comparaître, leur tiendra lieu d'ajournement. Il ne sera fait aucune sommation pour comparaître (1).

C'est en vain que M. Pigeau (2) soutient que la sommation peut être nécessaire, parce qu'il est possible que les parties aient soit des pièces à remettre, soit des observations à présenter. Le texte de l'article 977 est trop positif pour qu'il soit permis d'admettre une pareille opinion (3).

612. — Les parties ont le droit de se faire assister d'un conseil auprès du notaire; seulement, les honoraires de ce conseil n'entreront point dans les frais de partage, et seront à la charge de ceux qui l'ont amené.

---

(1) Voir l'art. 977 du code de procédure.

(2) T. 2, 688.

(3) M. Berriat, t. 2, p. 714, note 18.

613. — Le notaire qui a opéré pour le compte de la succession a une action solidaire contre chacun des héritiers pour obtenir le paiement de ses avances et honoraires.

Il doit être regardé comme le mandataire de tous les héritiers, agissant dans leur intérêt (1).

614. — Lorsque le notaire a terminé sa liquidation, c'est-à-dire lorsque la masse du partage, les rapports et prélèvements à faire par chacune des parties ont été opérés, il est procédé à la formation des lots. Cette opération ne peut avoir lieu qu'à ce moment (2).

Il doit y avoir autant de lots égaux qu'il y a d'héritiers copartageants (3), — c'est-à-dire qu'il y a d'héritiers *venant de leur chef* et ayant droit à une portion égale.

Mais si des héritiers viennent *par représentation*, et non de leur chef, le partage ne s'opère pas par tête, mais par souche; il ne doit être fait de lots qu'autant qu'il y a de souches copartageantes. S'il en était autrement, les biens seraient beaucoup trop divisés, et souvent le partage serait impossible.

615. — Les lots seront faits par l'un des cohéritiers, s'ils sont tous majeurs, s'ils s'accordent sur le choix, et si celui qu'ils auront choisi accepte la commission. Si l'accord n'existe pas, le notaire renverra les parties devant le juge-commissaire qui nommera un expert.

---

(1) Cour de cassation. Sirey, 12. 1. 198.

(2) Cour royale de Dijon. Sirey, 39. 2. 421. — Art. 978 du code de procédure.

(3) Art. 831 C. civ.

L'art. 978 n'exige aucune autre procédure, c'est-à-dire qu'il ne veut aucune sommation. Il suppose que le poursuivant aura demandé au juge l'indication du jour et de l'heure.

616. — Le cohéritier choisi, ou l'expert nommé composera chaque lot d'après les estimations. Il évitera, autant que possible, les morcellements, l'établissement des servitudes, les soultes et retours de lots. Son rapport sera reçu et rédigé par le notaire à la suite des opérations précédentes (1).

617. — Les parties ont le droit de critiquer, si elles le jugent convenable, le travail du cohéritier ou de l'expert, et d'attaquer la formation des lots.

Les copartageants seront sommés de se trouver, à jour indiqué, en l'étude du notaire, pour assister à la clôture de son procès-verbal, en entendre la lecture, et le signer avec lui.

Le notaire doit indiquer les parties qui ont refusé de signer le procès-verbal.

Celles-ci, quand bien même elles auraient apposé leur signature au bas du procès-verbal, pourraient encore le contester tant qu'il n'aurait pas été homologué (2).

618. — Le notaire liquidateur n'a été, dans le cours de ses opérations, que le délégué du tribunal, il faut aussi que son travail reçoive le sceau de l'autorité judiciaire. Il est nécessaire que le procès-verbal de partage soit homologué.

(1) Art. 959 du code de procédure.

(2) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 622. — Voir l'art. 980 du code de procédure.

C'est la partie la plus diligente qui poursuivra l'homologation. Aussi, le notaire doit-il lui remettre l'expédition du procès-verbal.

Le tribunal accorde ou refuse l'homologation, suivant les inspirations de sa conscience, en présence des parties intéressées, et après avoir appelé par assignation à leur domicile celles qui n'ont pas comparu à la clôture du procès-verbal. Le ministère public sera entendu, si la qualité de l'une des parties requiert son intervention (1).

619. — Le jugement qui prononcera l'homologation ordonnera le tirage des lots, soit devant le juge-commissaire, soit devant le notaire, lequel en fera la délivrance aussitôt après le tirage (2).

D'après l'art. 834 du code civil, les lots sont tirés au sort.

Mais ce principe est-il absolu; ne souffre-t-il aucune exception ? L'égalité, en matière de partage, est la règle souveraine, la formation des lots et leur tirage au sort en sont les seuls garants incontestables (3).

Quand le partage doit nécessairement être fait en justice, s'il y a des mineurs, des interdits ou des absents, l'attribution des lots autrement que par la voie du sort est impossible (4). Dans ce cas le législateur n'a pas voulu abandonner au pouvoir discrétionnaire des tribunaux la forme et le mode des par-

---

(1) Art. 981 Cod. proc.

(2) Art. 982 Cod. proc.

(3) M. Vazeille, *Successions*, art. 834, p. 305. — M. Conflans, *Successions*, p. 302 et 303.

(4) M. Toullier, t. 4, n° 428.

tages. C'est le sort qui met tous les copartageants sur le même niveau. L'égalité est complète. S'il était permis d'attribuer les lots, le principe de l'égalité ne serait plus aussi bien respecté, il serait même bien près d'être violé (1).

620. — Mais si les cohéritiers sont tous majeurs, lorsqu'ils sont tous d'accord pour faire une attribution des lots suivant leurs convenances respectives, leur convention est valable, et doit recevoir son exécution (2).

621. — Il en serait de même si un mineur était intéressé dans le partage, et si le consentement de son tuteur avait été précédé de toutes les formalités voulues par la loi pour la validité des transactions (3).

622. — Les partages qui n'ont pas été faits conformément aux règles prescrites par la loi, quand ils devaient être nécessairement judiciaires, ne sont que provisionnels (4). Ils ne lient pas les parties mineures; une action reste ouverte à chacune d'elles pour arriver à un partage définitif.

Quaut aux majeurs, ils sont non recevables à attaquer les partages, parce que les formalités n'ont été prescrites qu'en faveur des mineurs. L'article 1125 du code civil les repousse invinciblement, en déclarant que les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer l'incapacité du mineur, de l'in-

(1) Arrêts de la cour royale de Riom, de la Cour de cassation, de la cour royale de Caen. *Journ. Pal.*, 1832. 3. 416.— 1836. 3. 15. — 1838. 1. 504. — 2. 353.

(2) Art. 985 Cod. proc.

(3) M. Toullier, t. 4, n° 428. — M. Chabot, *Comment.*, art. 884.

(4) Voir les art. 406 et 840 du code civil.

terdit avec qui elles ont contracté. Rien n'annonce que pour les partages le législateur ait voulu sortir de la règle générale. Les majeurs ont pu veiller à leurs intérêts, s'ils ont consenti à procéder au partage sans observer les formalités prescrites, ils se sont liés irrévocablement (1).

623.—Quand le partage provisionnel non attaqué devient-il définitif? Faut-il attendre une possession trentenaire depuis le moment où le mineur est devenu majeur; ou suffit-il que celui-ci ait laissé s'écouler dix années depuis sa majorité?

La question se réduit à savoir si le fonds même de la propriété a été partagé, ou si le partage provisionnel ne constitue qu'une possession.

M. Chabot explique et résout simplement la question. Il consulte les termes de l'art. 840 qui ne dit pas que le partage est nul, mais qu'il est simplement provisionnel. Ce dernier, quoiqu'il cesse au moment du partage définitif, n'en est pas moins valable pour le passé, il n'en produit pas moins tous ses effets.

Il n'y a pas de nullité à faire prononcer, il y a à faire cesser un état provisoire. L'action en partage définitif ne doit cesser que par un laps de trente années (2). Il suffit de demander un partage définitif, et on ne trouve nulle part que cette action soit soumise à une prescription plus courte.

624. — Nous avons vu que l'égalité est de l'es-

---

(1) M. Chabot, *Comment.*, art. 840. — M. Conflans, p. 333. — M. Berriat, t. 2, p. 710, note 4.

(2) M. Chabot, *Comment.*, art. 840. — M. Toullier, t. 4, n° 585. — M. Malpel, n° 316.—*Contrà*, arrêt de la Cour de cassation, chambre des requêtes. *Journ. Pal.*, 1838. 1. 64.

sence des partages, et que le législateur avait pris tous les moyens nécessaires pour faire respecter ce principe.

Mais il était néanmoins juste de ne pas permettre de demander pour la moindre lésion la rescision d'un partage fait loyalement. Sans cette interdiction, il n'y eût pas eu de partage qui ne fût soumis aux caprices d'un héritier de mauvaise humeur, mécontent des lots que le sort lui a attribués. Tous les partages de successions auraient été précaires, de nombreuses contestations auraient été autorisées dans les familles.

La loi a prévu les conséquences fatales qui résulteraient d'un pareil abus, et elle n'a permis la demande en rescision que pour une lésion de plus du quart (1).

Mais la lésion, toute minime qu'elle fût, entraînerait la rescision du partage, s'il y avait eu violence ou dol.

625. — Lorsque le partage est rescindé, la succession se trouve encore indivise. Il y a donc lieu, pour chacun des cohéritiers, à rapport des biens qui lui auraient été attribués. On doit rétablir la masse de la succession, former de nouveaux lots, et procéder à un nouveau partage.

626. — La rescision a pour effet de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant le partage. C'est une condition résolutoire qui révoque complètement l'acte, et fait disparaître toutes ses conséquences au point qu'il est considéré comme n'ayant jamais existé. Ainsi toutes les aliénations qui ont été

(1) Art. 882 Cod. civ.

faites par l'un des cohéritiers, toutes les hypothèques qu'il aurait consenties, sont annulées. Les biens doivent rentrer dans la masse de la succession libres de toutes charges créées après le partage (1).

627. — L'action en rescision serait admise contre tout acte qui aurait pour objet de faire cesser l'indivision entre cohéritiers, encore qu'il fût qualifié de vente, d'échange et de transaction, ou de toute autre manière (2).

Il fallait empêcher qu'en donnant à un partage la dénomination d'un autre contrat on ne parvînt à le soustraire à l'action en rescision pour cause de lésion. Si le législateur n'avait pas pris cette sage précaution, il serait souvent arrivé que l'on aurait dissimulé le partage sous le nom d'échange ou de vente, et que l'on aurait pu violer facilement l'égalité qui doit être respectée entre les cohéritiers.

628. — L'acte qui aurait fait cesser l'indivision porterait le nom de transaction, qu'il serait encore soumis à l'action en rescision. On a pensé que souvent cette qualification serait fausse, et qu'elle servirait à cacher le véritable partage qui aurait été fait. Rien n'aurait été plus facile que d'arriver à cette dissimulation, en supposant des difficultés imaginaires ou futiles.

Mais si la transaction a porté sur des contestations réelles, sérieuses, sur le droit, par exemple, de l'un des cohéritiers, sur la quotité de la portion qui doit lui revenir, il y aurait là une véritable transaction qui ne devrait pas être soumise à l'action en rescision.

(1) M. Chabot, *Comment.*, art. 887.

(2) Art. 888, Cod. civ. — Voir aussi l'exception admise par l'art. 889.

Pour qu'il fût bien avéré qu'il y a eu réellement une transaction portant sur une contestation sérieuse, il faudrait que la cause du débat, les questions à décider fussent rapportées dans l'acte constatant la transaction.

629. — Si, après le partage, des difficultés s'élèvent sur son exécution, les transactions qui auront été faites par les cohéritiers seront irrévocables. Il n'y a pas lieu de leur faire l'application de la disposition qui permet de demander la rescision d'actes qui n'auraient pour but que de dissimuler un partage.

630. — Il nous reste maintenant à examiner les droits des créanciers des héritiers copartageants.

Les créanciers peuvent être frustrés par le partage et la licitation de leurs espérances légitimes de paiement, et perdre même leurs hypothèques, si l'immeuble affecté n'était pas attribué ou adjugé à leur débiteur. Ils ont donc un grand intérêt à surveiller les opérations du partage. Aussi la loi leur permet-elle (1) de s'opposer à ce qu'il y soit procédé hors de leur présence, et de les attaquer si on n'a pas tenu compte de leur opposition.

631. — Si les créanciers n'ont pas demandé à assister au partage, si une fois mis en demeure, ils n'y sont pas intervenus, ils n'ont plus le droit d'attaquer un partage consommé, à moins qu'ils ne l'attaquent pour fraude et simulation. Dans ce cas le principe qui déclare que le dol vicie les contrats, reprend son empire et doit être seul appliqué (2).

---

(1) Art. 882 Cod. civ.

(2) M. Duvergier, t. 2, n° 151. — Arrêts des cours royales de Paris, de Montpellier. *Journ. Pal.*, 1839. 2. 20. — 828.

632. — Il faut remarquer que la loi ne distingue pas entre le partage judiciaire et le partage fait à l'amiable, pour refuser au créancier qui n'a pas demandé à assister au partage le droit de l'attaquer (1).

633. — Tant que le partage n'est pas consommé, et quoiqu'il ait été commencé sans que les créanciers aient réclamé le droit d'assister aux opérations, ceux-ci ont la liberté d'y intervenir. On a même jugé qu'ils pouvaient former tierce-opposition aux jugements qui auraient fixé les bases de l'opération.

Quand le partage a été consommé, si les créanciers ne peuvent plus l'attaquer, ils sont victimes de leur négligence. Si on n'avait pas fixé une limite, la propriété des copartageants aurait été rendue trop longtemps incertaine. Mais ce motif n'existe pas à l'égard des actes qui n'ont point consommé le partage. Les jugements que les copartageants ont obtenus ne leur ont point fait acquérir des droits incontestables à l'égard des tiers intéressés. Ceux-ci sont donc libres de les attaquer, s'ils leur portent préjudice (2).

634. — Si les créanciers ne peuvent pas attaquer de leur chef le partage consommé, quand ils ne se sont pas opposés à ce qu'il y fût procédé en leur absence, ils peuvent l'attaquer du chef de leur débiteur. Mais ils n'ont pas d'autres droits que celui-ci. Cette faculté leur est accordée par l'art. 1166 du code civil.

Ainsi il leur est permis, dans ce cas, de demander, aux lieu et place de leur débiteur, la rescision d'un

(1) Voir le même arrêt de la cour royale de Montpellier.

(2) Arrêts des cours royales de Riom, de Bordeaux. Sirey, 30. 2. 354. — 32. 2. 286. — M. Conflans, p. 586.

partage pour violence ou dol, ou pour lésion de plus du quart (1). Leur refuser ce droit en vertu des dispositions de l'art. 882, ce serait confondre deux cas différents, deux articles renfermant des volontés distinctes, et ne tenir aucun compte des articulations précises de l'art. 1166.

635. — Le créancier qui a formé opposition à ce qu'il fût procédé au partage hors de sa présence, pourra-t-il attaquer une vente par licitation, lorsqu'il n'y a pas été appelé.

Il faut distinguer : si le bien a été adjugé à un un étranger, l'adjudication par licitation n'est pas un partage, mais une vente. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer les règles relatives au partage, par conséquent l'art. 882. Le créancier conserve tous les droits qui lui sont accordés sur les immeubles vendus par son débiteur.

Si, au contraire, le bien a été adjugé à un des héritiers, la licitation équivaut dans ce cas à un partage, et produit les mêmes effets à l'égard des créanciers opposants. Le créancier peut alors réclamer tous les droits que la loi lui accorde en matière de partage, et attaquer l'adjudication faite, malgré son opposition, hors de sa présence (2).

ARTICLE V.

Les art. 987 et 988 du titre VII, du Bénéfice d'inventaire, livre II, deuxième partie du code

(1) M. Chabot, *Comment.*, art. 882. M. Conflans, p. 632. — Arrêt de la cour royale d'Aix. Sirey, 34. 2. 320. — *Contrà*, arrêt de la même cour. *Journ. Pal.*, 1840. 1. 287.

(2) Arrêt de la cour de Paris. Sirey, 12. 2. 432.

de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 987. S'il y a lieu à vendre des immeubles dépendant de la succession, l'héritier bénéficiaire présentera au président du tribunal de première instance du lieu de l'ouverture de la succession une requête dans laquelle les immeubles seront désignés sommairement. Cette requête sera communiquée au ministère public; sur ses conclusions et le rapport du juge nommé à cet effet, il sera rendu jugement qui autorisera la vente et fixera la mise à prix, ou qui ordonnera préalablement que les immeubles seront vus et estimés par un expert nommé d'office.

« Dans ce dernier cas, le rapport de l'expert sera entériné sur requête par le tribunal, et sur les conclusions du ministère public le tribunal ordonnera la vente. »

SOMMAIRE.

636. Utilité du bénéfice d'inventaire.

637. Le droit romain avait admis pour l'héritier le droit de délibérer. Justinien remplaça ce droit par le bénéfice d'inventaire.

638. Sous l'empire de l'ancienne législation, il fallait obtenir, dans les pays de droit coutumier, des lettres de bénéfice d'inventaire. Il n'en était pas ainsi dans les pays de droit écrit.

639. Sous le Code civil, l'héritier qui veut accepter sous bénéfice d'inventaire doit faire sa déclaration au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la succession s'est ouverte. Cette déclaration, pour produire son effet, doit être précédée ou suivie d'un inventaire des biens de la succession.

640. L'héritier a trois mois pour faire inventaire.

641. Tout héritier a le droit d'accepter sous bénéfice d'inventaire. *Quid*, si le testateur avait interdit à son héritier la jouissance de cette faculté?

642. Devoirs imposés à l'héritier bénéficiaire. Droits qui lui appartiennent.
643. Les créanciers de la succession pourraient-ils entraver l'administration de l'héritier bénéficiaire en formant des saisies-arrêts entre les mains des débiteurs du défunt, ou par des saisies-immobilières?
644. La prudence est nécessaire à l'héritier bénéficiaire.
645. Formalités imposées pour la vente des meubles et des immeubles dépendant de la succession.
646. Meubles que l'héritier peut vendre avant d'avoir déclaré son mode d'acceptation.
647. La vente se fait dans les formes prescrites au titre des Saisies-exécutions.
648. La requête présentée au président du tribunal doit contenir les motifs qui engagent l'héritier bénéficiaire à solliciter l'autorisation de vendre.
649. Lorsque l'héritier a déclaré qu'il acceptait sous bénéfice d'inventaire, il n'a plus besoin d'autorisation pour vendre les meubles.
650. Quels sont les officiers publics chargés d'opérer ces ventes?
651. Si l'héritier bénéficiaire présidait à la vente des meubles sans s'être conformé aux formalités prescrites, il ferait acte d'héritier pur et simple.
652. Des formalités sont aussi imposées pour la vente des immeubles.
653. La requête présentée au président du tribunal doit être communiquée au ministère public. Ce n'est que sur les conclusions de celui-ci et sur le rapport du juge nommé que la vente ou l'expertise peut être ordonnée.
654. S'il y a eu expertise, le rapport de l'expert sera entériné sur requête par le tribunal qui ordonnera la vente sur les conclusions du ministère public.
655. L'héritier bénéficiaire, créancier de la succession, ne peut faire vendre les immeubles du défunt par voie de saisie-immobilière.

COMMENTAIRE.

636. — L'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire a été autorisée dans l'intérêt des héritiers. Comme la position d'héritier pur et simple et celle de renonçant peuvent offrir également de graves inconvénients, il fallait trouver une situation intermédiaire.

L'héritier pur et simple est tenu de toutes les dettes, même au-delà des forces de l'hérédité; le second, au

contraire, perd tous ses droits sur la succession; de telle sorte que si, les dettes une fois payées, il reste quelque bien, il ne peut nullement y prétendre.

Le bénéfice d'inventaire n'est pas exclusif comme les deux modes dont nous venons de parler. Il empêche que l'héritier soit tenu des dettes au-delà des forces de la succession, qu'il confonde son patrimoine avec celui de la personne à laquelle il succède, qu'il soit sujet, comme dit Lebrun (1), à l'effet de l'action personnelle; mais il fait aussi que l'héritier profite des biens qui restent après les dettes payées (2).

637. — Le droit romain avait admis pour l'héritier le droit de délibérer. Les distinctions qu'il établissait dans le principe entre l'héritier étranger et l'héritier sien, ne furent pas maintenues, et il étendit à ce dernier la faculté qu'il n'accordait d'abord qu'au premier (3).

Mais ce droit de délibérer, malgré plusieurs essais d'amélioration, présentait de graves inconvénients; Justinien le remplaça par le bénéfice d'inventaire (4).

Ob imminens periculum, ex acquisitâ hæreditate, si ea non esset par creditoribus defuncti solvendis, datum est jus deliberandi hæredibus et suis et extraneis. Etiam, quòd moras et periculum deliberationis submovet, datum est beneficium inventarii, quo hæres suus qui se non immiscuit, aut extraneus qui nec aditione, nec pro hærede gestione se declavavit hæredem, confecto

(1) Liv. 3, chap. 4, n° 1.
(2) Art. 802 Cod. civ.
(3) L. 8, *ff. de jure deliberandi.*
(4) *Voir* la loi *scimus* au Code *de jure deliberandi.*

rite inventario, non tenetur onera hæreditatis sustinere, nisi ex viribus hæreditatis (1).

638. — Avant la loi du 7 septembre 1790 il fallait obtenir dans les pays coutumiers *des lettres de bénéfice d'inventaire.*

Mais elles n'étaient pas nécessaires pour les pays de droit écrit. *In patriâ juris scripti,* disait Dumoulin (2), *nullâ opus est impetratione, sed descriptione solemni* (3).

639. — Sous l'empire du code civil l'héritier qui veut accepter sous bénéfice d'inventaire doit faire sa déclaration au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la succession s'est ouverte (4).

Cette déclaration est inscrite sur le registre destiné à recevoir les actes de renonciation (5).

Pour produire son effet, elle doit être précédée ou suivie d'un inventaire fidèle et exact des biens de la succession.

640.—L'héritier a trois mois pour faire inventaire à compter du jour de l'ouverture de la succession.

Il a de plus, pour délibérer sur l'avantage que peut lui procurer l'acceptation ou sur l'intérêt qu'il

---

(1) Godefroy, *Manuale juris, De hæredum qualitate et differentiâ.*

(2) Sur l'art. 22 du titre des Successions de la Coutume de Bourgogne.

(3) Lebrun, liv. 3, chap. 4 ; n° 2.—Rousseau de Lacombe, v° *Héritier.*

(4) Le légataire universel, l'héritier institué par contrat de mariage doivent accepter sous bénéfice d'inventaire, s'ils ne veulent pas être tenus indéfiniment des dettes. Ceux-ci, en effet, sont saisis de plein droit, s'il n'existe pas des héritiers réservataires au moment du décès du testateur. Il n'en est pas de même pour les légataires particuliers ou à titre universel, parce qu'ils ne sont jamais saisis de plein droit de la part qui leur est attribuée. Rousseau de Lacombe, v° *Héritier,* § 5. —art. 1004, 1011, 1014, Cod. civ.— M. Merlin, *Répert.,* v° *Légataire,* § 17. M. Chabot, *Comm.,* art. 774.— M. Toullier, t. 4, n° 395.—M. Duranton, t. 7, n° 14.

(5) Art. 793 Cod. civ. ;— art. 784 Cod. civ.

aurait à renoncer, un délai de quarante jours qui court du jour de l'expiration des trois mois donnés pour l'inventaire, ou du jour de la clôture de l'inventaire, s'il a été terminé avant les trois mois (1).

641.—Tout héritier a le droit d'accepter sous bénéfice d'inventaire.

Qu'arriverait-il néanmoins si le testateur avait interdit à son héritier la jouissance de cette faculté?

La question n'est pas neuve. Elle a été traitée par les auteurs anciens et modernes.

Lebrun (2) refusait au testateur le droit d'interdire le bénéfice d'inventaire.

« La faculté qu'a l'héritier de faire inventaire, di-« sait-il, est de droit commun, et est même direc-« tement d'un intérêt public : d'autant que le pu-« blic a intérêt qu'après la mort d'un chacun ses « biens suppléent au défaut de sa personne, et ré-« pondent de ses dettes, et qu'à cet effet, il y ait un « fidèle inventaire. »

Rousseau de Lacombe (3) consacrait bien en principe la même interdiction; mais il sentait qu'il était possible au testateur d'y échapper indirectement en ordonnant à son héritier d'accepter l'institution purement et simplement et en instituant un autre héritier, au cas où celui qu'il aurait choisi en premier refuserait de se soumettre à la condition imposée.

Nous pensons que le testateur est libre d'imposer à celui qu'il institue son héritier toutes les conditions qui ne sont pas impossibles, contraires à la loi ou

(1) Art. 794, 795 Cod. civ.
(2) Liv. 3, chap. 4, n° 5.
(3) V° *Héritier*, § 2.

aux bonnes mœurs(1). Il lui est bien permis de choisir la personne qui le représentera le plus dignement et qui sera décidée à faire le plus honneur à sa mémoire.

Si l'héritier institué ne se conforme pas à la volonté du testateur, il sera remplacé par celui que celui-ci, dans la prévision d'un refus, lui avait substitué.

Au cas où le testament ne contiendrait pas de substitution, ce serait l'héritier légitime qui viendrait au lieu et place de l'héritier qui ne voudrait pas se résigner à la condition de son institution.

Si l'héritier institué est de ceux auxquels la loi attribue la réserve d'une quotité de biens, ce sera inutilement que le testateur lui aura interdit le bénéfice d'inventaire. L'inventaire, en effet, est nécessaire pour connaître la quotité disponible. Il faudrait, en outre, pour donner un effet utile à la condition, que le testateur eût indiqué un légataire de la quotité disponible pour le cas où l'héritier réservataire ne se serait pas conformé à sa volonté (2).

Notre avis ne changerait pas, quand bien même il se trouverait des mineurs ou des interdits parmi les légataires, malgré les termes des art. 461 et 776 du code civil. Nous ferons toujours la même distinction entre les héritiers à réserve et ceux qui ne tiennent leur droit que de la volonté du testateur. Pour ceux-ci, s'ils sont mineurs, c'est au conseil de famille qu'il appartient de décider s'il est de l'intérêt des légataires d'accepter avec la condition qui est imposée par le testateur. Ce dernier, qu'ils soient mineurs ou majeurs, les a choisis parce qu'il pensait

(1) Art. 900 Cod. civ.
(2) M. Duranton, t. 7, n° 15.

qu'ils ne feraient pas l'affront à sa mémoire d'accepter la succession sous bénéfice d'inventaire.

642. — Quels sont les devoirs imposés à l'héritier bénéficiaire? Il est chargé d'administrer les biens de la succession, et il doit rendre compte de son administration aux créanciers et aux légataires (1). Mais il n'en est pas moins un véritable héritier (2).

C'est sa propre chose qu'il administre; il est donc personnellement intéressé à bien administrer.

Mais comme il gère aussi dans l'intérêt des créanciers et des légataires, il doit gérer avec bonne foi, avec exactitude.

Il intente et suit toutes les actions de la succession, il prend toutes les précautions nécessaires pour prévenir l'insolvabilité des débiteurs. Il est le représentant de la succession; à ce titre, il reçoit les sommes qui lui sont dues, il acquitte ses charges et ses dettes, il fait aux biens composant l'hérédité toutes les réparations nécessaires.

643.—Les créanciers de la succession pourraient-ils entraver l'administration de l'héritier bénéficiaire en formant des saisies-arrêts entre les mains des débiteurs du défunt, ou par des saisies-immobilières?

La jurisprudence est loin d'être uniforme sur cette question.

Des arrêts ont décidé que le droit accordé par la loi aux créanciers de saisir les biens de leur débiteur peut être modifié dans leur intérêt même. C'est ce qui arrive dans le cas d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire. L'héritier, en prin-

(1) Art. 803 Cod. civ.
(2) M. Chabot, *Comment.*, art. 803 Cod. civ.

cipe, est tenu d'administrer les biens de l'hérédité, et son administration ne doit pas être entravée par les actions intempestives de créanciers mécontents, mais qui n'ont aucun sujet légitime de se plaindre. Tout ce qu'ils peuvent exiger, c'est que l'héritier soit tenu de donner caution bonne et solvable de la valeur du mobilier et de la portion du prix des immeubles non déléguée aux créanciers hypothécaires (1).

Le pouvoir accordé à l'héritier bénéficiaire et qu'il n'est permis de lui retirer que s'il en mésuse, est protecteur des droits de tous les intéressés. Il a pour objet de le mettre à même d'arriver plus promptement à une liquidation juste et régulière de la succession. Il ne doit pas être permis aux créanciers de rendre impossible l'administration de l'héritier bénéficiaire, et de l'empêcher de recouvrer, de payer, de déléguer. Son compte ne ferait pas connaître l'état de la succession (2).

---

(1) Art. 807 Cod. civ. — L'art. 992 du code de procédure indique la manière dont la caution sera demandée. Il veut que le créancier ou autre partie intéressée qui voudra obliger l'héritier bénéficiaire à donner caution, lui fasse sommation, à cet effet, par acte extra-judiciaire signifié à personne ou domicile. Dans les trois jours de cette sommation, outre un jour par trois myriamètres de distance entre le domicile de l'héritier et la commune où siége le tribunal, il sera tenu de présenter caution au greffe du tribunal de l'ouverture de la succession, dans les formes prescrites pour les réceptions de cautions. S'il s'élève des difficultés relativement à la réception de la caution, le législateur, pour éviter les frais, a voulu que les créanciers provoquants fussent représentés par l'avoué le plus ancien (art. 993, 994 Cod. proc. civ.).

(2) « Il n'est pas possible d'admettre que chaque créancier aura le droit d'entraver par des mesures (conservatoires ou autres) prises, à l'égard du gage commun, dans son intérêt individuel, une administration à laquelle il concourt par un mandataire légal qui représente en même temps tous les créanciers héréditaires, je veux dire par l'héritier bénéficiaire. » Blondeau, *Traité de la séparation des patrimoines*, p. 505. — Arrêts des cours royales de Rouen, de Paris, de la Cour de cassa-

644. — L'héritier bénéficiaire fera bien de se montrer prudent, réservé; car le moindre acte qui excèderait les bornes de son administration, engagerait gravement sa responsabilité. Il serait censé avoir fait acte d'héritier pur et simple.

Ainsi, qu'il ne compromette pas ou ne transige pas sur les affaires de la succession sans se mettre en règle, sans avoir eu recours à l'autorité de la justice. Si des arrêts lui disent qu'il a ce pouvoir(1), d'autres le lui refusent (2).

645. — Si la loi accorde à l'héritier bénéficiaire le droit de vendre les meubles et les immeubles, elle ne le lui accorde qu'à la condition de remplir certaines formalités qui sont prescrites par le code de procédure, et que nous allons indiquer. La nouvelle loi a modifié deux articles du chapitre relatif au bénéfice d'inventaire.

646. — Il est certains meubles que l'héritier peut vendre avant d'avoir déclaré son mode d'acceptation et en sa qualité seule d'habile à succéder (3). Ce sont les meubles susceptibles de périr ou dispendieux à conserver.

Mais pour procéder à cette aliénation, il faut que l'héritier y ait été autorisé par justice. Il doit à cet effet présenter requête au président du tribunal dans

---

tion. Sirey, 20. 2. 242. - 22. 2. 118.—33. 1. 621.—35. 1. 559. *Voir* l'excellente discussion de M. Conflans. art. 803, n° 1.—*Contrà*: Arrêts de la cour royale de Bourges, de la Cour de cassation, de la cour royale de Bordeaux, de la cour royale de Douai. Sirey, 15. 1. 153. — 22. 2. 197. — 30. 2. 298.

(1) M. Toullier, t. 4, n° 30.— M. Conflans et les arrêts que cet auteur cite.

(2) M. Chabot, *Comment.*, art. 803, arrêt de la Cour de cassation indiqué par cet auteur.

(3) Art. 796 Cod. civ.

le ressort duquel la succession est ouverte. La vente sera faite par un officier public, après les affiches et publications prescrites pour la vente du mobilier.

647. — Il ne faut pas croire que le législateur ait voulu se contenter, comme sembleraient le faire supposer les art. 805 du code civil et 986 du code de procédure, de l'intervention d'un officier public, et des affiches et publications. L'art. 945 de ce dernier code complète la pensée du législateur. Il exige que la vente soit faite dans les formes prescrites au titre des Saisies-exécutions.

648. — La requête doit contenir les motifs qui engagent l'héritier bénéficiaire à solliciter l'autorisation de vendre. Cette énonciation est nécessaire pour le juge, qui doit apprécier si l'on est réellement dans les termes de la loi, et si les meubles sont dispendieux à conserver ou susceptibles de dépérir.

649. — Lorsque l'héritier a pris qualité, c'est-à-dire lorsqu'il a déclaré qu'il n'acceptait que sous bénéfice d'inventaire, il n'a plus besoin d'autorisation pour vendre les meubles. Sa qualité d'administrateur suffit et lui donne le pouvoir d'opérer la vente du mobilier; seulement il faut que l'aliénation soit faite par un officier public, aux enchères, et après les publications accoutumées (1).

650. — Quels sont les officiers publics chargés d'opérer les ventes? Les greffiers de justice de paix ont-ils le droit d'y procéder, concurremment avec les huissiers et notaires, dans les lieux où il n'existe pas de commissaires-priseurs?

---

(1) Art. 805 Cod. civ. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 628.

Cette question souvent controversée n'a pas encore reçu une solution définitive. Il est vraisemblable qu'elle sera encore soulevée.

Des intérêts rivaux de profession se feront entendre avec une persistance et une vivacité qu'il est facile de comprendre et de justifier (1).

Un projet de loi avait essayé de les concilier, en les subordonnant toutefois à des considérations de justice et d'intérêt public. Il a été retiré à la dernière session par le gouvernement dont on n'a pu que soupçonner les raisons; car il ne les a pas exposées.

L'art. 2 tranchait la question, puisqu'il mettait au rang des officiers publics chargés, selon les divers cas, des ventes mobilières, volontaires ou forcées, les notaires, les commissaires-priseurs, les courtiers de commerce, les huissiers, les greffiers de justice de paix.

Aujourd'hui il nous faut encore recourir aux lois qui jusqu'à présent ont été invoquées avec plus ou moins de succès pour faire accorder aux greffiers de justice de paix une concurrence qu'ils réclament avec persévérance et qui leur est refusée avec énergie.

Le droit de vendre leur était concédé par les lois des 21 et 26 juillet 1790, du 17 septembre 1793, par l'arrêté du directoire exécutif du 12 fructidor an IV, par l'arrêté du 27 nivôse an V. Aucune disposition du code civil, du code de procédure ne détruit la faculté que leur octroyaient les lois antérieures, rien ne laisse supposer que le législateur a eu seulement

(1) Exposé des motifs du projet de loi sur les ventes publiques de biens-meubles, présenté par M. le garde-des-sceaux à la chambre des députés, le 5 février 1840.

l'intention de la leur enlever. Aussi pensons-nous qu'elle n'a jamais cessé légalement de leur appartenir (1).

651. — Si l'héritier bénéficiaire procédait à la vente des meubles sans s'être conformé aux formalités prescrites par la loi, il ferait acte d'héritier pur et simple, et il perdrait ainsi tout le bénéfice de la position qu'il avait voulu prendre (2).

Les ventes seraient valables; car l'héritier devenu héritier pur et simple, était maître de disposer des objets de la succession, et avait incontestablement le droit de les aliéner.

652.— Des formalités sont aussi imposées pour la vente des immeubles, s'il y a lieu à aliénation.

L'héritier bénéficiaire présente au président du tribunal du lieu où la succession s'est ouverte une requête qui contient la désignation sommaire des immeubles.

L'art. 987 ne semble exiger que l'indication des immeubles que l'héritier veut vendre, mais il serait néanmoins très-utile de désigner l'état général des biens et des charges de la succession, et de mettre ainsi le tribunal à même de juger de l'opportunité de la vente.

653. — La requête sera communiquée au ministère public. Sur ses conclusions et le rapport du juge nommé à cet effet, il sera rendu un jugement qui autorisera la vente et fixera la mise à prix, ou qui

(1) Cours royales de Paris, de Bordeaux, *Journ. Pal.*, 1832. 1. 551. — 1836. 1. 256. — *Contrà :* Arrêts de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1827. 1. 144.—1829. 2. 90.—1831. 2. 490.

(2) Art. 989 Cod. proc.

ordonnera préalablement que les immeubles seront vus par un expert nommé d'office.

La nomination de l'expert n'est plus que facultative, tandis qu'elle était obligatoire dans l'ancienne loi. C'est l'application du principe déjà posé pour la vente des immeubles appartenant à des mineurs.

654. — Le rapport de l'expert, dans le cas où l'appréciation est ordonnée, sera entériné sur requête par le tribunal, et sur les conclusions du ministère public, le tribunal ordonnera la vente.

655. — L'héritier bénéficiaire, créancier de la succession, n'a pas le droit de faire vendre les immeubles du défunt par voie de saisie-immobilière.

Il n'est pas un créancier ordinaire. Comme gérant et administrateur de la succession, il peut en devenir le débiteur; il ne doit donc pas en être considéré comme un créancier définitif jusqu'à l'apurement du compte qu'il sera tenu de rendre.

D'ailleurs, l'art. 806 du code civil ne fait aucune distinction. Il ne permet à l'héritier bénéficiaire de vendre les immeubles de la succession qu'en se conformant aux dispositions de l'art. 987 du code de procédure civile.

Enfin, comme tout créancier, il ne peut faire saisir immobilièrement les immeubles de la succession qu'en cas de négligence de l'héritier. Or, il ne peut, pour s'attribuer un droit, se prévaloir de la faute qu'il aurait commise (1).

(1) Arrêt de la cour royale de Toulouse. Sirey, 27. 2. 226. — M. Conflans, p. 225.

« Art. 988. Il sera procédé à la vente, dans chacun des cas ci-dessus prévus, suivant les formalités prescrites au titre de la *vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.*

« Sont déclarés communs au présent titre, les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, les deux derniers paragraphes de l'art. 964 et l'art. 965 du présent Code.

« L'héritier bénéficiaire sera réputé héritier pur et simple, s'il a vendu des immeubles sans se conformer aux règles prescrites par le présent titre. »

SOMMAIRE.

656. Renvoi aux formalités prescrites pour la vente des biens appartenant à des mineurs.

657. *Quid*, si l'héritier bénéficiaire avait procédé amiablement et sans formalités de justice à un partage de biens entre la succession et des tiers?

658. Le prix provenant de la vente des immeubles sera distribué suivant l'ordre des priviléges et hypothèques. — *Quid*, s'il existe des contestations?

659. L'héritier bénéficiaire doit à tous les créanciers et légataires de la succession un compte de son administration.

660. Ce compte est divisé en deux chapitres, l'un pour les recettes, l'autre pour les dépenses.

661. L'héritier ne peut réclamer que le recouvrement de ses avances et déboursés.

662. Il fera sagement de représenter toutes les quittances des sommes qu'il a dépensées dans l'intérêt de l'administration de la succession.

663. Le compte doit être rendu aussitôt que l'héritier en est requis. — Néanmoins, la justice peut, suivant les circonstances, accorder un délai à l'héritier.

664. Une fois que le compte a été arrêté, soit à l'amiable, soit en justice, l'héritier bénéficiaire ne peut être contraint sur ses biens personnels

que jusqu'à concurrence des sommes dont il se trouve reliquataire.

665. L'héritier bénéficiaire n'étant pas un comptable nommé par justice, ne peut pas être condamné par corps à payer le reliquat de son compte.—Il sera cité devant le tribunal du lieu où la succession s'est ouverte.

666. L'héritier ne répond que des fautes graves.

667. Il ne confond pas ses biens avec ceux de la succession. Il a le droit d'exercer contre l'hérédité les actions qu'il avait contre le défunt, tout comme s'il n'était pas héritier.

668. La prescription serait interrompue contre lui pour les créances qu'il aurait sur la succession.—Exceptions à ce principe.

669. L'héritier bénéficiaire qui paie une dette de la succession, est subrogé au créancier.

670. Comment l'héritier intentera-t-il les actions qu'il a contre la succession ?

671. Les créanciers ont le droit, malgré la nomination du curateur, d'intervenir dans l'instance pour combattre les prétentions de l'héritier.

COMMENTAIRE.

656. — Cet article renvoie, pour la vente des immeubles de la succession, au titre de la **Vente** des biens appartenant à des mineurs.

Il énonce aussi les articles du titre de la saisie-immobilière et des ventes des biens de mineurs, qui sont communs à la vente des immeubles de la succession bénéficiaire.

Enfin, il contient la sanction pénale de toutes les prescriptions imposées à l'héritier bénéficiaire.

S'il les viole, il devient héritier pur et simple.

657. — *Quid*, si l'héritier bénéficiaire avait procédé amiablement, et sans formalités de justice, à un partage de biens entre la succession et des tiers? Il ne serait pas déchu du bénéfice d'inventaire. Aucun article, dans le code civil, dans le code de procédure, ne prohibe un pareil partage, qui souvent peut être forcé, puisque nul ne peut être contraint de de-

meurer dans l'indivision ; il n'est pas possible, en matière de déchéance, de raisonner par analogie. Comme la loi n'a imposé des formalités que pour la vente et non pour le partage, il n'est pas permis d'appliquer à celui-ci les peines qu'elle n'a prononcées que pour la vente faite contrairement à sa volonté clairement exprimée (1).

658. — Le prix provenant de la vente des immeubles sera distribué suivant l'ordre des priviléges et hypothèques (2).

Si des contestations s'élèvent, l'héritier ne paiera que dans l'ordre et de la manière réglée par le juge (3).

Si, au contraire, il n'existe pas de différend, il paie les créanciers et les légataires à mesure qu'ils se présentent.

En effet, ceux qui se présentent, et qui établissent leurs droits, ne peuvent pas être forcés d'attendre, pour recevoir ce qui leur est dû, que les autres créanciers se soient mis en règle.

Pourtant, il n'était pas juste de permettre que le paiement des diverses créances fût le prix de la course. Il fallait accorder un délai pendant lequel chaque créancier pourrait réclamer. Aussi, les créanciers ne sont-ils plus reçus à exercer un recours contre ceux qui auraient tout reçu, et à demander une nouvelle distribution, que s'ils ne se présentent qu'a-

(1) Cour de cassation. Sirey, 37 1. 755.
(2) Art. 991 Cod. proc.
(3) Art. 808 et 809 Cod. civ.

près l'apurement du compte et le paiement du reliquat (1).

Il n'y a que les créanciers hypothécaires qui ne soient pas obligés d'attendre l'apurement du compte, pour se faire payer sur le prix des immeubles grevés de leurs hypothèques.

659. — L'héritier bénéficiaire doit, à tous les créanciers et légataires de la succession, un compte de son administration.

Si ceux-ci, majeurs et ayant la libre disposition de leurs droits, sont d'accord, le compte peut être rendu à l'amiable.

Si cette unanimité ne se rencontre pas, ou s'il se trouve des mineurs, des interdits, parmi les créanciers ou légataires, le compte doit être rendu dans les formes prescrites au titre des Redditions de comptes (2).

660. — Il sera divisé en deux chapitres, l'un pour les recettes, l'autre pour les dépenses.

Le premier comprendra tout ce que l'héritier a trouvé dans la succession quand il en a pris l'administration et dont l'inventaire a constaté la présence, les recouvremens qui ont été faits, le prix provenant de la vente des meubles et immeubles.

Le chapitre des dépenses contiendra les frais funéraires, faits pour le défunt, en raison de la fortune qu'il a laissée, sinon ils seraient réduits; les frais de scellés (3), d'inventaire et de compte; les

(1) Voir, pour le prix de la vente du mobilier, l'art. 991 Cod. proc.
(2) Art. 995 Cod. proc.
(3) Art. 810 Cod. civ.



droits payés à l'enregistrement; enfin, toutes les dépenses faites légitimement, soit pour l'entretien des lieux, soit pour le paiement des frais occasionnés par la distribution des prix de vente des meubles et immeubles, soit pour les procès que l'héritier bénéficiaire a soutenus dans l'intérêt de la succession.

661. — L'héritier ne peut réclamer que le recouvrement de ses avances et déboursés. Il n'a rien à demander pour les soins qu'il a donnés à l'administration, quels qu'aient été les embarras de sa position. Car, s'il a administré pour les créanciers et les légataires, il a aussi administré pour lui-même. Il a espéré de recueillir quelque chose après les dettes acquittées. Quels que soient pour lui les résultats de la liquidation, il n'est admis à demander que ses déboursés; car il était libre de ne pas s'exposer aux risques d'une administration infructueuse(1).

662. — L'héritier fera sagement de représenter les quittances de toutes les sommes qu'il a déboursées dans l'intérêt de l'administration de la succession. S'il n'avait pas eu la précaution de se les faire donner au moment où il soldait, il s'exposerait à des difficultés qui compromettraient sa fortune personnelle.

Il y a cependant certains articles trop modiques pour exiger cette précaution, et sur lesquels l'héritier doit être cru sur son affirmation (2).

663. —L'héritier doit rendre son compte aussitôt qu'il en est requis; s'il ne satisfaisait pas à cette obli-

(1) Denisart, v° *Compte*, § 5.
(2) Denisart, *ibid.*, § 7.

gation, il pourrait être contraint, sur ses biens personnels, au paiement des dettes et charges de la succession (1).

Cependant il y aurait danger à prendre trop à la lettre cette disposition. On pourrait souvent condamner l'héritier sans qu'il y eût un tort à lui reprocher. Aussi, est-il reconnu que la justice serait en droit de lui accorder un délai nécessaire pour préparer son compte et le présenter.

664. — Une fois que le compte a été arrêté, soit à l'amiable, soit en justice, l'héritier bénéficiaire ne peut être contraint sur ses biens personnels que jusqu'à concurrence seulement des sommes dont il se trouve reliquataire (2).

665. — L'héritier bénéficiaire n'est pas un comptable nommé par justice; il ne peut par conséquent être condamné par corps à payer le reliquat de son compte.

Cependant, malgré les termes de l'art. 527 du code de procédure qui veut que tous les comptables autres que ceux commis par justice (3) et les tuteurs (4), soient poursuivis devant les juges de leur domicile, on décide que l'héritier bénéficiaire sera cité devant le tribunal du lieu où la succession s'est ouverte. C'est au greffe du tribunal que s'est faite la déclaration du bénéfice d'inventaire, que l'héritier s'est constitué administrateur; c'est là qu'il doit rendre compte. Il ne serait

(1) Art. 803 Cod. civ.
(2) Art. 803 Cod. civ.
(3) Ils doivent être poursuivis devant les juges qui les ont commis.
(4) Ils sont poursuivis devant les juges du lieu où la tutelle a été déférée.



pas non plus raisonnable d'éloigner tous les créanciers du lieu où ils peuvent prendre sûrement des renseignements, pour les forcer de s'adresser au tribunal du domicile de l'héritier (1).

666. — L'héritier ne répond que des fautes graves. On a pensé qu'il était intéressé à bien administrer, puisqu'il a l'espoir de recueillir ce qui restera après le paiement des dettes, et que cette garantie était suffisante. Il n'aurait pas été convenable de permettre de le tracasser pour des fautes qu'un autre aurait commises tout comme lui, mais il devait répondre de la faute grave, *nam magna culpa dolo æquiparatur* (2).

667.—Nous avons vu que le grand avantage du bénéfice d'inventaire est d'empêcher la confusion entre les biens de la succession et les biens personnels de l'héritier, et de mettre celui-ci à l'abri des poursuites des créanciers pour les dettes qui dépassent la valeur de l'hérédité.

Si l'héritier était créancier du défunt, il ne confond pas cette qualité avec celle d'héritier, et il jouit, comme tous les autres créanciers, du droit de se faire payer sur la succession dans l'ordre de ses priviléges et hypothèques. En un mot, il exerce contre la succession toutes les actions qu'il avait contre le défunt, tout comme s'il n'était pas héritier.

668. —Bien mieux, la prescription serait interrompue contre lui pour les créances qu'il aurait sur la succession : car il est en possession des biens sur

(1) M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 17 et 636.
(2) M. Duranton, t. 7, p. 102, note.

lesquels il prétend exercer son action. Jouissant de ces biens au nom dé tous les créanciers, il est censé en jouir pour lui-même. Ses créances ne sont point confondues avec les biens de l'hérédité : *Non hæ confundantur ; sed similem cum aliis creditoribus per omnia habeant fortunam* (1).

Mais la prescription court contre l'héritier bénéficiaire, s'il n'est pas seul, à l'égard des portions de sa créance mises à la charge des autres héritiers pour leurs portions viriles (2).

Elle court encore pendant les trois mois pour faire inventaire et les quarante jours pour délibérer (3).

669.—Si l'héritier bénéficiaire paie de ses deniers une dette de la succession, il est subrogé aux lieu et place du créancier.

« Quand il paie une dette de l'hérédité, dit Derenusson (4), il ne fait pas le paiement pour lui, car « il ne doit rien de son chef; il fait le paiement pour « l'hérédité, l'hérédité demeure également débitrice, « de même qu'elle était avant le paiement; comme « il n'aurait pu faire préjudice aux créanciers de l'hérédité, ni payer les uns au préjudice des autres, « les créanciers postérieurs à la dette qu'il a acquittée, ne peuvent pas aussi profiter du paiement « qu'il a fait, ni s'enrichir à ses dépens. C'est pourquoi il y a nécessité de dire qu'il a succédé au lieu « et place du créancier qu'il a payé, et qu'il est subrogé

(1) Loi *Scimus*, *Cod. de Jure deliberandi*. — Lebrun, liv. 3, chap. 4, n° 25. — Art. 2258 Cod. civ.

(2) Chabot, *Comment.*, art. 802. — M. Troplong, *Prescription*, t. 2, n° 804.

(3) Art. 2259 Cod. civ. — M. Troplong, *Prescription*, t. 2, n° 808.

(4) *Traité de la subrogation*, chap. 7, n° 76.—Art. 1251, § 4, Cod. civ.

« par le paiement ; il est bien juste qu'il retienne « sur cette hérédité ce qu'il a payé en l'acquit de « l'hérédité, et qu'il succède au lieu et place du « créancier ; car il ne peut y avoir, en ce cas, aucune « suspicion de fraude. »

670. — Comment l'héritier bénéficiaire intentera-t-il les actions qu'il a contre la succession ? Contre qui les exercera-t-il ? L'art. 996 du code de procédure veut qu'il les intente contre les autres héritiers. Si l'action appartient à tous les héritiers bénéficiaires, et qu'il n'y ait pas un héritier pur et simple, ou si l'héritier bénéficiaire est seul, il intentera ses actions contre un curateur au bénéfice d'inventaire, nommé en la même forme que le curateur à la succession vacante.

671. — Les créanciers auraient le droit, malgré la nomination du curateur, d'intervenir dans l'instance pour combattre les prétentions de l'héritier.

Ils ne pourraient pas se rendre tiers opposants contre le jugement intervenu avec le curateur, à moins qu'il n'y eût eu collusion entre celui-ci et l'héritier. Mais si la fraude n'était pas prouvée, il ne serait pas juste d'exposer l'héritier à avoir, pour la liquidation de ses droits personnels, autant de procès qu'il y aurait de créanciers (1).

Article VI.

Le titre IX, livre II, deuxième partie du code de procédure, sera ainsi rectifié :

---

(1) Arrêt de la cour royale de Paris. *Journ. des avoués*, t. 5, p. 84. — M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 637.

TITRE IX.

De la renonciation à la communauté, de la vente des immeubles dotaux et de la renonciation à la succession.

« Art. 997. Les renonciations à communauté ou à succession seront faites au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la dissolution de la communauté ou l'ouverture de la succession se sera opérée, sur le registre prescrit par l'art. 784 du code civil, et en conformité de l'art. 1457 du même code, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

« Lorsqu'il y aura lieu de vendre des immeubles dotaux dans les cas prévus dans l'art. 1558 du code civil, la vente sera préalablement autorisée sur requête, par jugement rendu en audience publique.

« Seront, au surplus, applicables les art. 955, 956 et suivants du titre de la Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs. »

« Le code de procédure n'avait pas de disposition relative à la vente de l'immeuble dotal autorisée dans certains cas par l'article 1558 du code civil (1). Cet article se bornait à exprimer que la vente serait faite aux enchères, après trois affiches. Le projet de loi assimile cette vente à celle des biens immeubles appartenant à des mineurs, et votre commission n'a pu qu'applaudir à sa sollicitude; cependant elle doit vous faire remarquer que c'est, en ce qui concerne les affiches, une dérogation à l'art. 1558.

---

(1) Rapport de M. Persil, p. 116.

Dans le système du projet à l'égard de toutes les ventes, les affiches ne sont apposées qu'une fois, et l'art. 1558 exige trois affiches. Nous n'en persistons pas moins à vous proposer l'adoption du projet. Les deux affiches sont utilement remplacées par l'insertion au journal judiciaire; et d'ailleurs une seule affiche sera suffisante, surtout quand on aura pris des mesures administratives pour sa conservation. »

SOMMAIRE.

672. Un héritier a le droit de renoncer à la succession qui lui est échue.
673. L'intérêt des tiers exigeait que l'héritier qui renonce fît connaître sa résolution.
674. La renonciation est faite au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la succession s'est ouverte, sur un registre particulier tenu à cet effet.
675. Si l'héritier restait pendant trente ans sans accepter la succession qui lui est échue, il aurait perdu le droit de l'accepter.
676. La renonciation a un effet rétroactif au jour de l'ouverture de la succession.—On ne vient pas par représentation d'un héritier qui a renoncé.
677. La renonciation est une véritable aliénation.—Droits des créanciers du renonçant.
678. L'héritier peut revenir sur sa renonciation, si la prescription du droit d'accepter n'est pas acquise contre lui, et si la succession n'a pas été acceptée par d'autres héritiers.
679. Le droit de rétracter la renonciation à une succession appartient à l'héritier institué comme à l'héritier légitime.
680. Le tuteur ne peut accepter ni répudier une succession échue au mineur sans une autorisation préalable du conseil de famille.
681. Motifs de la faculté laissée à la femme de renoncer à la communauté après sa dissolution.
682. L'exercice de ce droit est subordonné à certaines conditions.
683. La femme doit faire dresser un inventaire dans les trois mois du décès de son mari, si elle veut conserver la faculté de renoncer.—Dans les quarante jours qui suivent, elle doit faire sa renonciation.
684. Si elle n'a pas fait l'inventaire prescrit, elle est déchue du droit de renoncer à la communauté.
685. Pourquoi l'inventaire est exigé.
686. Le tribunal peut accorder à la femme une prorogation de délai pour faire l'inventaire.
687. Analogie entre la renonciation à la communauté et la répudiation des successions.—Exemples.

COMMENTAIRE.

672. — Il est évident que l'on ne pouvait pas contraindre un héritier d'accepter une succession dont il ne voulait pas se charger. Aussi lui a-t-on reconnu le droit d'y renoncer (1).

Mais la première condition imposée à celui qui veut renoncer est d'être capable de succéder.

Is potest repudiare qui et adquirere potest. L. 18, ff. de Acquir. vel omitt. hæred.

Ejus est nolle, qui potest velle. L. 3, ff. de reg. jur.

Si quis dubitet, vivat testator, necne: repudiando nihil agit. L. 13, § 1, de Acquir. vel omitt. hæred.

Qui hæreditatem adire vel bonorum possessionem petere volet, certus esse debet defunctum esse testatorem. L. 19, ff. de Acquir. vel omitt. hæred.

---

(1) Lebrun, liv. 3, chap. 8, sect. 2, § 1. — Rousseau de Lacombe, v[is] *Renonciation à successions échues*, § 1.

673. — Mais si la loi ne devait pas contraindre un héritier à accepter une succession, elle a eu raison dans l'intérêt des tiers de le forcer de faire connaître à tous sa renonciation.

Jusqu'à ce qu'il ait renoncé dans les termes prescrits par la loi, il est censé héritier, puisqu'il est de principe que la renonciation ne se présume pas (1). S'il laisse même passer les délais pour faire inventaire et pour délibérer, il pourra être poursuivi comme héritier présumé et supporter personnellement les frais de poursuite, s'il renonçait plus tard, à moins qu'il n'ait ignoré l'ouverture de la succession, ou que les délais n'aient été insuffisans, soit à raison de la situation des biens, soit à raison des contestations survenues (2).

674. — La renonciation est faite au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la succession s'est ouverte, sur un registre particulier tenu à cet effet.

La renonciation ainsi faite est publique, elle parvient facilement à la connaissance des parties intéressées.

675. — Si l'héritier gardait le silence pendant trente ans, il aurait perdu le droit de renoncer à la succession qui lui était échue (3).

---

(1) Art. 784 Cod. civ.

(2) Art. 799 Cod. civ.

(3) Art. 789 Cod. civ. — De grandes difficultés se sont élevées sur l'interprétation de cet article. Nous ne pouvons pas les examiner ici ; cette appréciation nous éloignerait trop de notre sujet. Nous nous contentons d'indiquer les auteurs qui ont donné à la matière tous les développements nécessaires.—M. Chabot, *Comment.*, art. 789.—M. Du-

Il n'est pas besoin, pour faire courir la prescription du droit de renoncer que l'habile à succéder ait été interpellé de déclarer s'il entend accepter ou répudier la succession qui lui est dévolue. L'art. 789 ne dit rien de semblable (1).

676. — Une fois que l'héritier a régulièrement renoncé à la succession qui lui était échue (2), il est censé n'avoir jamais été héritier (3). La renonciation, on le voit, a un effet rétroactif au jour de l'ouverture de la succession. La part à laquelle pourrait prétendre le renonçant accroît à ses cohéritiers ; s'il est seul, elle est dévolue au degré subséquent.

On ne vient pas par représentation d'un héritier qui a renoncé. Si celui-ci est seul, ou si tous ses cohéritiers renoncent aussi, les enfants viennent de leur chef et succèdent par tête (4).

677. — Cette renonciation à l'hérédité est une véritable aliénation d'une propriété qui vous appartenait (5). Il peut arriver souvent qu'elle soit nuisible aux intérêts des créanciers du renonçant, et que souvent aussi elle n'ait été motivée que par la mau-

---

ranton, t. 6, nos 483 et suiv.—M. Vazeille, *Successions*, art. 789; *Prescriptions*, t. 1, n° 365. M. Blondeau, *Séparat. des patrim.*, p. 617 et 620.

(1) C'est à tort que la cour royale de Bourges a jugé le contraire. — L'arrêtiste repousse avec raison la doctrine de l'arrêt. *Journ. Pal.*, 1840. 2. 611.

(2) Si un héritier a diverti ou recélé des effets d'une succession, il est déchu de la faculté d'y renoncer ; l'art. 792 du code civil veut qu'il demeure héritier pur et simple, nonobstant toute renonciation, sans qu'il puisse prétendre aucune part dans les objets divertis ou recélés.

(3) Art. 785 Cod. civ.

(4) Art. 786, 787, qu'il faut combiner, pour la distribution des parts, avec les art. 733, 740, 741, 744 du code civil.

(5) Furgole, *Testaments*, t. 4, chap. 10, sect. 2, pag. 38.

vaise humeur de voir l'hérédité absorbée par des étrangers. Il était juste de donner à ceux-ci les moyens de conserver leurs droits. Aussi peuvent-ils se faire autoriser en justice à accepter la succession, du chef de leur débiteur, en son lieu et place, et jusqu'à concurrence de leurs créances. La renonciation n'est dans ce cas annulée qu'en leur faveur et dans la proportion de leurs droits : elle ne l'est pas au profit de l'héritier qui a renoncé (1).

678.—L'héritier peut revenir sur sa renonciation, si la prescription du droit d'accepter n'est pas acquise contre lui, et si la succession n'a pas été acceptée par d'autres héritiers. Il lui est néanmoins prescrit, dans ce cas, de respecter les droits acquis à des tiers sur les biens de la succession, soit par prescription, soit par actes valablement passés avec le curateur à la succession vacante (2).

679. — Le droit de rétracter la renonciation à une succession appartient à l'héritier institué comme à l'héritier légitime.

Il est inséparable de la faculté de renoncer. Ce double droit appartient à l'héritier institué, car le Code a compris dans le titre qui nous occupe la succession légitime et la succession testamentaire. S'il en était autrement, il y aurait dans notre législation une importante lacune qu'il n'est pas possible de supposer (3).

(1) Art. 788 Cod. civ.
(2) Art. 790 Cod. civ.
(3) Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 104.

680. — Furgole (1) pensait que l'acquisition de l'hérédité, qui se fait en vertu de la maxime *le mort saisit le vif,* n'a pas la même force, par rapport à l'héritier, que l'acquisition qui se fait par contrat, puisqu'elle n'a pas, pour ainsi dire, pris racine en sa personne, qu'elle n'est pas irrévocable, et que l'héritier a la liberté d'y renoncer. Ce jurisconsulte en concluait que la renonciation ne doit pas être mise au rang des aliénations que la loi défend au mineur de faire sans décret, et sans observer les formalités prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs ; car cette prohibition, disait-il, ne porte que sur l'aliénation des biens immeubles qui sont irrévocablement acquis aux mineurs.

Cependant il reconnaissait que la loi romaine s'opposait à une pareille interprétation. Ses termes sont formels : *Fundum autem legatum repudiare pupillus sinè prætoris auctoritate non potest* : esse enim et hanc *alienationem, cum res sit pupilli, nemo dubitat. L.* 5, *ff.* 558 *de reb. cor. qui sub tut.*

Le Code civil a suivi la doctrine de la loi romaine, car il défend au tuteur d'accepter ou de répudier une succession échue au mineur, sans une autorisation préalable du conseil de famille (2).

(1) T. 4, n. 47.

(2) Art. 461 Cod. civ. — Cet article ajoute que l'acceptation n'aura lieu que sous bénéfice d'inventaire. « C'est dans l'intérêt de l'héritier « même que l'acceptation pure et simple est alors interdite : l'obliga- « tion de payer indéfiniment les dettes étant une condition de ce mode « d'acceptation, l'imprudence du tuteur ou du curateur aurait pu avoir « des conséquences trop graves pour l'incapable. — M. Blondeau, *Séparat. des patrim.*, p. 567.

681. — La femme, pendant la durée de la communauté, n'a eu aucun pouvoir sur l'administration des biens. Elle a été obligée de subir la volonté, et souvent les caprices de son mari. Il était juste de lui donner, au moment où elle recouvrait sa liberté, le pouvoir d'échapper aux résultats souvent fâcheux de combinaisons qu'elle n'avait pu empêcher. La loi lui laisse la faculté de renoncer à la communauté, après sa dissolution, et de rester étrangère à toutes les dettes qui la grèvent.

Ce pouvoir donné à la femme est si équitable, que le législateur a déclaré nulle toute convention qui aurait pour but de le lui enlever (1).

682. — Mais l'exercice de ce droit est subordonné à certaines conditions qui doivent être rigoureusement observées. Ainsi, il ne faut pas que la femme se soit immiscée dans les biens de la communauté. Le moindre acte qui emporterait immixtion lui ferait perdre le droit de renoncer (2).

683. — La femme survivante doit, si elle veut conserver la faculté de renoncer à la communauté, faire dresser, dans les trois mois du jour du décès du mari, un inventaire fidèle et exact de tous les biens de la communauté, contradictoirement avec les héritiers du mari ou eux dûment appelés (3).

---

(1) Art. 1453 Cod. civ.

(2) *Voir* Rousseau de Lacombe, v° *Communauté*, § 3.—Renusson, n° 28. — Art. 1454 Cod. civ.

(3) Ordonnance de 1667, tit. 7, art. dern.— Rousseau de Lacombe, § 3. —Renusson, n° 25.—Art. 1456 Cod. civ. Cet article veut que l'inventaire soit, lors de sa clôture, affirmé sincère et véritable par la femme devant l'officier public qui l'a reçu.

Dans l'origine, la renonciation de la veuve était odieuse et cruelle.

C'est dans les trois mois et quarante jours après le décès du mari que la femme est tenue de faire sa renonciation au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la dissolution de la communauté s'est opérée, sur le registre établi pour recevoir les renonciations à succession (1).

684. — Si la femme n'a pas fait l'inventaire prescrit dans le délai fixé, elle ne sera plus reçue à renoncer à la communauté (2).

Cependant cette règle, malgré la rigueur de ses termes, n'est pas tellement absolue et fatale, que des circonstances de force majeure ne puissent lui imposer un certain adoucissement. S'il était établi, par exemple, qu'il n'a pas été possible à la femme de procéder à l'inventaire dans le délai voulu, s'il était établi qu'elle n'a jamais eu l'intention d'accep-

---

Elle venait déposer les clés sur le corps du défunt, comme pour lui dire qu'elle lui rendait sa maison, renonçant à la communauté, et n'ayant plus rien à avoir avec lui; elle reniait son mariage. Il n'y avait guère de pauvre femme qui se décidât à boire une telle honte, à briser ainsi son cœur... Elles donnaient plutôt leur dernière chemise. M. Michelet, *Histoire de France*, t. 4, p. 117.

La renonciation de la veuve n'est pas sans analogie avec le reniement du mariage, par laquelle la loi de Castille permettait à la femme noble, qui avait épousé un roturier, de reprendre sa noblesse à la mort de son mari. Il fallait qu'elle allât à l'église avec une hallebarde sur l'épaule; là, elle touchait de la pointe la fosse du défunt et lui disait : « Vilain, garde ta vilainie, que je puisse reprendre ma noblesse.» —M. Michelet, *ibidem*. — Note communiquée par M. Rossew Saint-Hilaire. — M. Michelet, *Origine du droit*, p. 43

(1) Art. 1457 Cod. civ.

(2) Arrêt de la Cour de cassation. *Journ. Pal.*, 1830. 1. 388. — Arrêt de la cour royale de Nîmes. *Journ. Pal.*, 1839. 1. 529. — La cour royale de Bordeaux a jugé que la femme perdait son droit de renonciation, quand bien même le mariage aurait été contracté sous une législation qui accordait trente ans pour la confection de l'inventaire. *Journ. Pal.*, 1837. 1. 380.

ter la communauté, enfin s'il était impossible de lui reprocher aucun fait d'immixtion, il faudrait décider qu'elle n'est pas déchue du droit de renoncer (1).

685. — On comprend facilement l'importance que le législateur a dû attacher à l'inventaire, et pourquoi il en a fait une condition de la renonciation. Ce n'est pas seulement pour la femme un moyen de connaître l'état de la communauté, mais c'est aussi un moyen d'éclairer les intéressés. Il est nécessaire que la femme, qui reste à la mort de son mari en possession de tous les effets de la communauté, justifie qu'elle n'en retient aucun (2).

686. — Nous venons de voir que la femme, si elle prouvait qu'elle a été arrêtée par des événements de force majeure, pouvait être relevée de la déchéance à laquelle la condamne la loi dans le cas où elle n'a pas fait son inventaire dans les trois mois. Il était juste que la loi permît (3) aussi de lui tenir compte de ces circonstances exceptionnelles avant l'expiration du terme fatal. C'est ce qu'elle a fait. Elle a permis au tribunal de lui accorder une prorogation de délai. Mais il était convenable d'appeler les héritiers du mari, et de les établir les contradicteurs légitimes de la femme.

687. — Comme on le voit, la renonciation à la communauté présente une grande analogie avec la répudiation des successions. Les traits de ressemblance sont souvent frappants; il doit donc

(1) Arrêts des cours royales de Metz, de Colmar. *Journ. Pal.*, 1826. 1. 172.—1838. 2. 605.

(2) M. Demante, t. 3, p. 59.

(3) Art. 1459 Cod. civ.

être souvent fait application des mêmes règles (1).

C'est ainsi que si la veuve a diverti ou recélé quelques effets de la communauté, elle est déclarée commune nonobstant sa renonciation. Il en sera de même à l'égard de ses héritiers (2).

C'est encore ainsi que les créanciers de la femme peuvent attaquer la renonciation qui aurait été faite par elle ou par ses héritiers en fraude de leurs créances, et accepter la communauté de leur chef (3).

688. — Quand la dissolution de la communauté s'opère par la séparation de corps, la position de la femme n'est plus la même. Celle-ci n'est plus présumée acceptante, comme elle l'était dans le premier cas, jusqu'au moment où elle fait connaître sa détermination de renoncer (4). Au contraire, elle est censée renoncer, si elle n'accepte pas dans les délais pour faire inventaire et délibérer. Elle peut seulement solliciter une prorogation de délai, si elle la demande avant l'expiration des termes légaux. L'inventaire n'est plus, dans le cas de séparation de corps, une condition de la renonciation.

689. — Il en serait de même dans le cas de séparation de biens, quoique la loi ait gardé le silence sur celle-ci. Il y a même raison de décider (5).

(1) M. Demante, t. 3, p. 58.

(2) Art. 1460 Cod. civ.

(3) Art. 1464. Cod. civ.

(4) Art. 1459, 1463, Cod. civ.

(5) M. Demante, t. 3, p. 63. — Arrêt de la cour royale de Grenoble. *Journ. Pal.*, 1832. 2. 136. — Cet arrêt décide que la renonciation à la communauté peut être faite, dans ce cas, en cour d'appel; qu'elle ne constitue point une demande nouvelle; mais qu'elle ne doit être considérée que comme une fin de non-recevoir contre l'argument opposé à la femme et tiré de sa qualité de commune.

690. — La renonciation de la femme lui fait perdre tous droits sur les biens composant la communauté, et même sur le mobilier qui y est entré de son chef (1).

On a décidé que la femme, par suite de la renonciation à la communauté, n'est plus, à l'égard de son mari, qu'un tiers ordinaire pour les conventions qu'il a souscrites, et qu'on ne peut lui opposer les actes qu'il a faits et qui n'ont pas de date certaine (2).

Elle est déchargée de toute contribution aux dettes de la communauté. Il n'y a que les obligations qu'elle a contractées conjointement avec son mari qui continuent à l'obliger (3), sauf son recours contre son mari ou ses héritiers. Elle serait encore obligée si la dette, devenue dette de la communauté, provenait originairement de son chef.

691. — Les reprises de la femme s'exercent tant sur les biens de la communauté que sur les biens personnels du mari (4).

Les mêmes droits appartiennent aussi à ses héritiers, sauf ceux qui lui sont purement personnels (5).

692. — Il ne nous reste plus que quelques considérations à présenter sur la vente des immeubles dotaux dans les cas prévus par la loi.

---

(1) Art. 1492 Cod. civ. — Cet article lui accorde pourtant le droit de retirer les linges et hardes à son usage.

(2) Cour royale d'Orléans. *Journ. Pal.*, 1831. 1. 358.

(3) Femme en renonçant est quitte indistinctement de toutes les dettes où elle n'a parlé. — Rousseau-Lacombe, § 6. — Renusson, chap. 6, n° 53.

(4) Art. 1495 Cod. civ.

(5) Art. 1495 Cod. civ.

Le second paragraphe de l'art. 997 a apporté une modification assez importante à l'art. 1558 du code civil.

693. — La loi a considéré en principe l'inaliénabilité de l'immeuble dotal comme d'ordre public; mais certaines considérations d'un ordre important l'ont engagé à faire fléchir ce principe dans certains cas que l'art. 1558 a prévus.

Ainsi il a pensé que la liberté de l'époux était encore plus précieuse que la conservation du fonds constitué en dot. Était-il permis de laisser la famille sans aliments, quand la vente de l'immeuble dotal aurait pu lui en procurer? Il était juste de vendre l'immeuble dotal pour payer les dettes de la femme, ou de ceux qui ont constitué la dot, lorsque ces dettes ont une date certaine antérieure au mariage. Fallait-il laisser tomber cet immeuble en ruines, quand, en en vendant une partie, on pouvait faire des réparations nécessaires à ce qui serait conservé? Les inconvénients d'une indivision forcée devaient autoriser la permission de liciter l'immeuble, lorsque le partage était impossible (1).

694. — L'art. 1558 voulait que la vente fût autorisée en justice, et qu'elle eût lieu aux enchères, après trois affiches.

La nouvelle loi supprime deux affiches. Elle a pensé que cette suppression ne diminuerait pas les garanties, seulement qu'elle en changerait la nature. En effet, l'insertion au journal judiciaire remplacera utilement les deux affiches.

(1) M. Demante, t. 3, p. 114.

Article VII.

« Lorsqu'il y aura lieu, dans l'un des cas prévus par les dispositions relatives aux différentes ventes judiciaires de biens immeubles, d'augmenter un délai à raison des distances, l'augmentation sera d'un jour par cinq myriamètres de distance.

« Le projet termine la série de ces dispositions par trois articles qui ne sont pas destinés à passer dans le code de procédure, et qui ne méritent de notre part que de bien courtes explications(1).

« Le premier a pour but de généraliser le principe relatif aux délais en raison des distances. Rien ne vous paraîtra plus juste. En effet, si vous admettez la proposition qui vous est faite par l'art. 677 de n'augmenter le délai des distances que d'un jour par *cinq* myriamètres au lieu de *trois*, cette règle ne devra pas seulement s'appliquer à la procédure de saisie-immobilière, elle sera commune à toutes les ventes en justice. La raison le veut ainsi, et c'est ce que, d'accord avec le Gouvernement, vous propose votre commission. Il faudrait même aller plus loin, il faudrait étendre cette décision à toutes les augmentations de délais accordées par le code de procédure. Ce sera sans doute bientôt l'objet d'une mesure particulière, d'une rectification de plusieurs articles de cette partie du Code de procédure. Nous ne pouvons que l'indiquer, puisque notre mission ne s'étend pas au-delà des parties de ce Code qui nous sont soumises. »

Article VIII.

« Les art. 708 et 709 substitués aux art. 710 et 711 du Code de procédure civile par la présente loi, seront mentionnés, en remplacement

(1) Rapport de M. Persil, p. 117.

de ces derniers, dans le troisième paragraphe de l'art. 573 du code de commerce, au titre des Faillites et banqueroutes.

« L'art. 696 ci-dessus sera substitué à l'article 683 du code de procédure civile dans les différentes lois qui font mention de cette dernière disposition.

« Il en sera de même de toutes dispositions auxquelles renvoie la législation, et qui se trouvent remplacées par les nouveaux articles de la présente loi »

« Le second article est relatif aux rectifications que pourra exiger le changement des numéros du code de procédure, aux renvois faits par d'autres lois, à certains articles de ce code (1). Par exemple, l'art. 573 du code de commerce, relatif à la surenchère des biens des faillis, renvoie pour les formalités aux articles 710 et 711 du code de procédure. Ces numéros ne correspondraient plus aux dispositions relatives à la surenchère. Ils s'appliqueraient à toute autre chose. Pour être exact, il faudra rectifier le troisième paragraphe de l'art. 573 du code de commerce, et renvoyer aux art. 708 et 709 qui renferment actuellement les art. 710 et 711, ou les dispositions qu'on entend leur substituer. Le projet vous demande une semblable rectification dans toutes les lois qui renvoient à l'art. 683, relatif à l'insertion des journaux. C'est 696 qu'il faudra mettre, puisque cette disposition se trouvera sous ce numéro. Enfin, généralisant sa proposition, le Gouvernement réclame une autorisation semblable pour tous les cas où d'autres rectifications de même nature seront commandées par la substitution de nouveaux articles aux anciens. Cette autorisation aurait pu être regardée, en quelque sorte, comme une conséquence de la loi nouvelle, mais l'excès de précaution en ce genre ne peut nuire, et votre commission y donne son complet assentiment. »

(1) Rapport de M. Persil, p. 117.

ARTICLE IX.

« Les ventes judiciaires qui seront commencées antérieurement à la promulgation de la présente loi, continueront à être régies par les anciennes dispositions du Code de procédure civile et du décret du 2 février 1811.

« Les ventes seront censées commencées savoir : par la saisie-immobilière, si le procès-verbal a été transcrit, et pour les autres ventes, si les placards ont été affichés. »

« Nous ne dirons rien de l'article destiné à fixer le moment où devra commencer l'exécution de la loi nouvelle(1). C'est à éviter l'effet rétroactif qu'il a dû s'appliquer, et il nous a paru qu'il atteignait parfaitement ce but.

ARTICLE X.

« L'emploi des bougies, dans les adjudications publiques, pourra être remplacé par un autre moyen, en vertu d'une ordonnance royale rendue suivant la forme des réglements d'administration publique.

« Dans les six mois de la promulgation de la présente loi, il sera pourvu de la même manière :

« 1° Au tarif des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires des biens immeubles ;

« 2° Au mode de conservation des affiches. »

(1) Rapport de M. Persil, p. 118.

« Il restait deux choses essentielles à régler : 1° ce qui concerne la taxe des frais ; 2° les précautions à prendre pour maintenir et conserver les affiches, sinon jusqu'à l'adjudication, au moins pendant le temps suffisant pour que l'annonce et publication de la vente soient complètes (1). C'est à cette seule condition qu'on a pu réduire ce mode de publicité à une seule apposition d'affiches. L'article du projet parlait aussi des mesures d'ordre et d'économie qui seraient jugées convenables. Votre commission n'a pas compris de quelles mesures d'ordre l'article du gouvernement entendait parler. Il faudrait se livrer à des conjectures pour apprécier les faits auxquels il a voulu faire allusion. Comme tout, à cet égard, nous paraît prévu par la législation générale, et qu'en ce qui touche l'économie, c'est le projet actuel qui y pourvoit, votre commission n'a pas hésité à vous proposer la suppression des expressions de cet article qui concernent les mesures d'ordre et d'économie. Pour le reste, elle y donne son entier assentiment, reconnaissant qu'il y a lieu à pourvoir par des réglements d'administration publique, séparés cependant, à la taxe des frais et à la conservation des affiches. »

(1) Rapport de M. Persil, p. 118.

FIN

CIRCULAIRE

ADRESSÉE PAR M. LE GARDE-DES-SCEAUX

A MM. les premiers Présidents et Procureurs généraux près les cours royales, etc.

Paris, le 4 juin 1841.

Monsieur,

La loi relative aux ventes judiciaires de biens immeubles, que les chambres ont votée dans cette session, vient d'être promulguée et va recevoir son exécution.

Les importantes modifications qu'elle apporte aux dispositions du code de procédure n'auront tout l'effet qu'on doit en attendre qu'autant que les tribunaux se pénétreront bien des intentions du législateur, et qu'ils dirigeront tous leurs efforts vers le but qu'il a voulu atteindre.

Je viens donc, Monsieur, réclamer votre concours pour donner l'impulsion convenable aux premières applications du régime nouveau.

La pensée du gouvernement et des chambres, en rendant moins compliquées et moins longues les formalités de la saisie immobilière, n'a pas été seulement de procurer une économie sur les frais, et d'ôter à l'esprit de chicane quelques ressources : leur dessein principal a été de donner au crédit foncier toute l'étendue et toute la puissance que la nature des gages qu'il offre aux capitalistes doit lui procurer. Pour y parvenir, il fallait que les prêteurs eussent la certitude d'obtenir le remboursement de leurs fonds, sans lenteurs excessives, sans procédures coûteuses.

On ne devait point, d'un autre côté, perdre de vue qu'une efficace protection est due aux emprunteurs et au droit de pro-

priété. Il eût été injuste et dangereux de permettre que les débiteurs fussent dépouillés brusquement et sans publicité; on devait accorder le temps nécessaire et prescrire les formes convenables pour appeler les acheteurs et avertir les tiers.

Ces intérêts divers sont conciliés par les dispositions qui retranchent plusieurs formalités, qui abrégent les délais, donnent plus de sécurité aux adjudicataires, limitent les effets de l'action résolutoire des anciens vendeurs, et qui ne permettent point qu'une clause imposée au moment du prêt, et supprimant toutes les formes légales, puisse devenir plus tard un moyen de spoliation.

Cette stipulation, qui désormais ne sera plus licite, avait été tolérée lorsqu'aucun texte ne la prohibait expressément. On comprend d'ailleurs qu'elle fut favorablement accueillie, qu'elle parut utile même aux débiteurs, lorsqu'on avait quelque raison d'accuser la procédure de saisie-immobilière d'entraîner des lenteurs et de causer des frais très-considérables. Mais aujourd'hui qu'une révision sévère a rendu cette procédure aussi prompte et aussi simple qu'elle peut l'être, il n'y a plus de motifs d'admettre des dérogations contractuelles.

Après ces réflexions générales sur l'esprit et l'ensemble de la loi, je crois devoir appeler spécialement votre attention sur quelques-unes des dispositions qu'elle renferme.

L'art. 695 donne aux tribunaux mission de fixer le jour où doit avoir lieu l'adjudication. Par là ils ne sont pas chargés seulement du soin d'assigner une date qui soit placée dans les limites légales, en tenant compte des impossibilités matérielles. On a voulu s'en fier à leur sagesse pour choisir le moment le plus favorable à la vente. Cette désignation, qui exige une appréciation souvent difficile des circonstances, une connaissance exacte des habitudes locales, sera, je n'en doute point, l'objet d'une attentive sollicitude de la part des magistrats.

Dans l'avenir, l'art. 696, relatif aux insertions légales, ne recevra son application qu'aux époques périodiques qu'il indique; mais aujourd'hui, il est indispensable de pourvoir à son exécution immédiate, et je vous prie de prendre, en ce qui vous concerne, les mesures nécessaires pour parvenir à ce but. Du moment où la loi nouvelle a été promulguée, les formes qu'elle

prescrit sont devenues les seules qu'on pût et qu'on dût suivre. Cela serait impossible si le mode de publication que prescrit l'art. 696 n'était pas organisé. Dans la première quinzaine du mois de décembre prochain, il faudra, il est vrai, procéder de nouveau à l'opération qui aura été faite une première fois; mais c'est là une des nécessités qui se présentent fréquemment lors de la transition d'une législation à une autre.

Le but de l'art. 701, qui veut que les frais de la poursuite soient taxés par le juge, et que rien ne puisse être exigé au-delà de la taxe, a été d'atteindre, de quelque manière qu'ils se déguisent, les nombreux abus contre lesquels tant de réclamations se sont élevées. Cet article remet aux mains des magistrats une arme puissante, dont l'usage exige une vigilance de tous les instants, et non moins de modération que de fermeté.

Les formalités de l'expertise, qui autrefois étaient de droit commun, seront désormais une exception. L'art. 955 ne l'autorise que lorsqu'il est impossible de trouver d'autres éléments pour fixer la mise à prix.

Des intérêts d'un ordre secondaire, compromis par cette importante innovation, s'efforceraient en vain de lutter contre elle. Chacun comprendra que l'intérêt particulier doit céder devant l'intérêt général ; les magistrats sauront au besoin maintenir la règle nouvelle, soit qu'il faille vaincre des résistances, soit qu'on ait à déjouer des ruses.

L'art. 10 de la loi prévoit qu'il peut être convenable de substituer à l'emploi des bougies, dans les adjudications publiques, un autre moyen. Vous voudrez bien me transmettre vos observations sur les inconvénients que peut présenter le mode qui est aujourd'hui suivi, me faire connaître si, dans votre opinion, il est nécessaire d'adopter un procédé différent, et m'indiquer celui qui vous paraîtrait préférable.

Le même article veut que, dans un délai de six mois, il soit pourvu, par un règlement d'administration publique, au tarif des frais et dépens des ventes judiciaires des biens immeubles.

J'ai pris les mesures convenables pour que l'exécution de cette disposition suive de près la promulgation de la loi. Le tarif devra allouer aux officiers ministériels la juste rétribution de leurs travaux. Une réduction excessive des émoluments va

souvent contre le but qu'elle se propose; elle fait naître des exigences extra-légales, et fournit une espèce de justification à ceux qui les manifestent. Mais il faut que le vœu de la loi soit accompli, et que désormais la saisie s'opère à moins de frais, d'abord par suite de la suppression de formalités inutiles, et en outre par la fixation modérée du coût des actes.

Pour se rendre compte des effets qu'auront produits les changements qui viennent d'être opérés, il sera nécessaire de recueillir avec un soin spécial des renseignements exacts sur le nombre des ventes judiciaires, sur leur nature, leur durée, les prix auxquels elles auront été faites, les frais qu'elles auront causés, les incidents qui en auront retardé la marche. Je vous prie de m'adresser, le plus tôt qu'il sera possible, les observations qu'il vous paraîtrait utile de me communiquer sur cet objet important.

Ces différents points seront indiqués avec plus de précision dans les tableaux qui vous seront prochainement adressés, et qui sont destinés à recevoir les documents du compte général de l'administration de la justice civile pour l'année 1841; mais il m'a paru utile de les désigner, dès aujourd'hui, à l'attention de tous les magistrats.

Veuillez bien, Monsieur, seconder par votre concours la réalisation des vues que j'ai indiquées, et assurer l'exécution de mes instructions dans toute l'étendue de votre ressort. Je vous prie d'en adresser un exemplaire à chacun de MM. les présidents des tribunaux de première instance, en réclamant d'eux la plus active coopération.

Le Garde-des-sceaux, ministre de la Justice et des Cultes.
N. Martin (du Nord).

TARIF DES FRAIS

POUR LES

VENTES JUDICIAIRES DE BIENS IMMEUBLES.

Rapport au Roi.

Sire,

La loi relative aux ventes judiciaires d'immeubles est l'une des plus importantes de la dernière session. Son effet immédiat sera la diminution des lenteurs et des frais de la procédure; et, de toutes parts, on reconnaît l'heureuse influence qu'elle doit exercer sur la valeur de la propriété immobilière et sur le crédit foncier.

Pour arriver à ces résultats, il a fallu supprimer des formalités, abréger des délais, donner à plusieurs actes une forme nouvelle et meilleure.

Après avoir accompli ces importantes modifications, il était indispensable de réviser le tarif des frais et dépens. Les mêmes émoluments ne pouvaient plus être accordés aux officiers ministériels, lorsqu'ils n'avaient plus les mêmes travaux à faire. Mais le Gouvernement et les Chambres ont reconnu qu'il serait bien difficile d'étudier dans le sein d'une nombreuse assemblée tous les détails d'un réglement sur une semblable matière. La loi a confié cette tâche à l'administration.

En conséquence, une ordonnance a été préparée par mes soins; et je viens, Sire, la soumettre à l'approbation de Votre Majesté.

Le plan que j'ai cru devoir suivre est celui qui a été adopté dans les décrets de 1807. Une étude sérieuse des différents systèmes, la comparaison des bons résultats et des inconvénients que chacun peut avoir, m'ont convaincu que celui qui est appliqué depuis trente ans devait encore être préféré.

Toutefois, il en est un autre sur lequel s'est long-temps arrêtée mon attention; il consiste à donner, au lieu d'un émolument spécial pour chaque acte ou chaque opération, une allocation unique, proportionnée à la valeur des objets pour lesquels les officiers publics sont appelés à exercer leur ministère.

Ce mode de rémunération rendrait impossibles des abus qui, quoique moins nombreux et moins graves qu'on ne le

pense, exigent cependant encore des mesures de répression. Si les frais étaient fixés invariablement à l'avance, si le volume et la complication des procédures ne pouvaient procurer aucun bénéfice, personne ne songerait à en augmenter l'étendue et la durée. Les soupçons, souvent injustes, ne pourraient plus s'élever. Les officiers que ne retiendrait pas le sentiment du devoir ou la crainte d'une peine, seraient placés, par le défaut d'intérêt, dans l'heureuse impossibilité de mal faire.

Ces résultats m'avaient fait désirer que le système qui devait les produire pût être mis en œuvre; de nombreux obstacles m'ont contraint à l'abandonner.

D'abord, pour le réaliser quant aux huissiers, il fallait tarifer chacun de leurs actes à une somme fixe, sans avoir égard à l'étendue des pièces à copier, au nombre des personnes qui devaient recevoir la signification, et enfin à la distance que l'huissier avait à parcourir; en un mot, il fallait, pour des travaux différents, établir un seul et même salaire.

Le moyen de donner au problème ainsi posé une solution équitable était de déterminer la moyenne de temps et de soins nécessaires pour l'accomplissement de chaque formalité, pour la confection de chaque acte, et d'allouer le salaire d'après cette donnée; mais il a été impossible d'arriver à un résultat satisfaisant. Tous les calculs ont laissé subsister la crainte que l'émolument ne fût tantôt excessif, tantôt insuffisant, sans que l'excès fût la juste compensation de l'insuffisance. J'ai dû renoncer à un tarif dont les chiffres auraient justifié tour à tour des reproches de prodigalité et de parcimonie, qui, en certains cas, auraient mis à la charge des parties des dépens trop élevés, et, dans d'autres, les auraient affranchies d'une portion de frais qu'elles devaient justement supporter.

Relativement aux avoués, l'application du système semble plus facile.

L'opération qui est confiée à ces officiers se compose d'une série d'actes et de formalités. Il n'est donc pas nécessaire d'attribuer à chaque formalité et à chaque acte un émolument spécial. On conçoit la possibilité et la convenance d'un honoraire unique pour toute la procédure, calculé sur ses résultats, c'est-à-dire sur le prix des ventes. On pouvait s'arrêter à cette idée avec d'autant plus de confiance qu'elle n'est que le développement d'une disposition du décret de 1807. En effet, si d'une part il tarife chaque acte, chaque vacation, par l'art. 113, il accorde aux avoués une remise proportionnelle sur le prix des ventes. L'innovation eût donc consisté à supprimer les droits spécialement affectés à chaque phase de la procédure, en élevant, dans des limites sagement calculées, la remise proportionnelle. Par là, tous les avantages que j'ai précédem-

ment indiqués se trouvaient réalisés; les procédures frustratoires étaient impossibles; il n'y avait plus à craindre ni incidents sans but, ni lenteurs calculées, ni formalités inutiles.

Mais, encore une fois, un examen attentif a révélé des difficultés insurmontables.

La valeur des immeubles varie considérablement suivant les localités. A Paris, et dans trois ou quatre grandes villes, elle est assez élevée pour servir de base aux honoraires des officiers chargés de procéder aux ventes. Dans les départements elle est telle que la remise proportionnelle n'eût fourni presque toujours qu'une rémunération dérisoire. Pour donner aux avoués des petites villes un émolument acceptable, en raison de leurs travaux et de la responsabilité qu'ils leur imposent, il eût fallu porter très-haut la remise; et alors les avoués établis dans les grands centres de population auraient eu des allocations trop considérables. Vouloir distinguer entre Paris et les départements, entre les cités populeuses et les villes de second ou de troisième ordre, augmenter pour celles-ci le taux de la remise proportionnelle, c'était se jeter dans les calculs les plus dangereux, tenter les appréciations les plus arbitraires. On arrivait d'ailleurs à ce mauvais résultat, que la petite propriété était frappée d'un droit plus fort que la grande. Ainsi sur un immeuble vendu en province 2 ou 3,000 fr., l'avoué aurait perçu 3 ou 4 pour 100; tandis qu'un immeuble dont le prix à Paris se serait élevé à 50,000 fr. n'eût payé que 1 pour 100. L'intention des chambres, clairement manifestée dans la discussion de la loi du 2 juin dernier, ne permettait pas d'admettre une pareille combinaison. Votre Majesté, dans sa sollicitude constante pour les intérêts des classes inférieures, ne l'eût pas accueillie si j'avais songé à la lui présenter.

En renonçant à appliquer d'une manière absolue le principe de rémunération proportionnelle, j'ai dû rechercher s'il ne serait pas possible de le maintenir en partie, et de conserver quelques-uns de ses avantages. Un moyen a été indiqué pour y parvenir; on a proposé de substituer aux émoluments détaillés et variables du tarif actuel une somme unique et fixe, et d'allouer ensuite la remise proportionnelle établie par l'art. 113 du premier décret du 16 février 1807.

Mais, après avoir consulté des magistrats d'une grande expérience et les praticiens les plus distingués, je n'ai pu déterminer avec certitude la somme totale du coût des actes. Des chiffres différents ont été présentés par des hommes également habiles en cette matière; de plus, on a établi que l'allocation devrait varier pour chaque nature de vente, qu'il serait injuste de ne pas tenir compte des circonstances particulières

à chaque espèce; qu'on ne pouvait prévoir les frais des instances souvent longues et compliquées qui précèdent la procédure en licitation proprement dite, ni enfin calculer les dépens de tous les incidents qui s'élèvent dans le cours des poursuites.

Pour saisir toutes ces hypothèses, il eût fallu multiplier les dispositions, admettre de nombreuses exceptions à la règle, et laisser ainsi la porte ouverte aux abus qu'on espérait détruire.

Ces réflexions ne permettaient pas d'hésiter. Éclairé sur les véritables effets de l'innovation proposée, j'ai dû revenir au système actuellement en vigueur; j'ai dû me borner à retrancher du tarif de 1807 les dispositions relatives aux formalités supprimées par la loi du 2 juin dernier, et à y introduire des dispositions nouvelles pour tarifer les procédures prescrites par la même loi.

Ces modifications, conséquences naturelles des changements opérés dans la législation, ne pouvaient s'accomplir sans porter atteinte aux intérêts des officiers ministériels. Il était de mon devoir de constater avec soin l'étendue des sacrifices qu'elles leur imposent, et de concilier autant que possible les ménagements dus à des positions acquises avec les vues d'économie que le législateur a si hautement proclamées. Je crois que ce but est atteint dans l'ordonnance que je présente à l'approbation de Votre Majesté. D'une part, les frais sont diminués, comme le veut la loi; de l'autre, toutes les prétentions légitimes des officiers ministériels sont consacrées.

Dans l'intérêt de ces derniers, on a fait remarquer que les allocations du tarif de 1807 sont insuffisantes aujourd'hui, par suite de l'augmentation survenue depuis trente ans dans le prix de toutes les choses nécessaires à la vie. On a dit aussi que, par l'effet des lois récentes sur la compétence des juges de paix et des tribunaux de première instance, les produits des études ont éprouvé une diminution considérable; que la loi du 2 juin leur enlève des bénéfices importants, et laisse subsister à peu près les mêmes travaux et la même responsabilité.

Ces observations, qui ne sont ni sans exactitude ni sans gravité, ne pouvaient cependant exercer aucune influence sur la solution des difficultés dont j'avais à m'occuper. La question a résoudre aujourd'hui n'est point de savoir si le tarif de 1807 est devenu insuffisant; il s'agit seulement de mettre ce tarif en harmonie avec les nouvelles formes instituées pour les ventes de biens immeubles. On peut d'autant moins songer, dans les circonstances présentes, à donner aux officiers ministériels le dédommagement qui leur serait dû, à raison de

la différence de valeur de l'argent en 1807 et 1841, que, dans les chambres où ce fait économique n'était point ignoré, l'intention de réduire les émoluments a été aussi certaine que constante. L'administration serait justement accusée de détruire un des plus utiles résultats de la loi, si elle faisait disparaître par son réglement l'économie produite par la simplification de la procédure.

Il n'y a de possible et de légal que d'accorder une convenable rémunération pour les formalités nouvelles.

Au surplus, si, d'une part, la loi du 2 juin ôte aux officiers publics quelques avantages, d'un autre côté, elle leur procurera des bénéfices certains.

Sous l'empire de l'ancienne législation, plus d'un créancier s'arrêtait devant les frais et les difficultés d'une saisie immobilière. Dans beaucoup de familles, les mêmes causes empêchaient de procéder à des ventes ou à des licitations nécessaires; on faisait des partages provisoires, irréguliers, des actes simulés, des conventions où les majeurs se portaient fort pour les mineurs. Désormais les formes légales, plus simples et moins coûteuses, seront plus souvent employées, et offriront aux officiers ministériels des occasions plus fréquentes d'exercer leur ministère.

Un article de la loi nouvelle défend de stipuler qu'au cas de non-paiement par le débiteur, l'immeuble hypothéqué sera vendu avec de simples publications, ou avec telles autres formes pour lesquelles l'intervention des avoués n'était pas nécessaire. Les stipulations de ce genre étaient très-fréquentes dans quelques parties de la France; la jurisprudence en avait reconnu la légalité; elles ôtaient aux officiers publics une source d'émoluments que leur assure la prohibition introduite dans le code de procédure.

Enfin, l'augmentation du prix de toutes choses depuis 1807 est incontestable. Mais si, d'une part, elle peut justifier quelques réclamations des officiers ministériels, de l'autre elle donne la certitude que la remise proportionnelle qu'ils reçoivent s'est progressivement accrue. La valeur des immeubles a suivi le mouvement général, et la redevance qui est perçue sur leur prix a dû nécessairement s'élever avec lui.

C'est après avoir apprécié ces diverses conséquences de la loi que j'ai arrêté les dispositions et les chiffres de la présente ordonnance.

Le titre Ier est divisé en deux chapitres. L'article unique qui compose le chapitre Ier s'explique de lui-même. Désormais, le cahier des charges, le procès-verbal d'expertise ne seront plus signifiés; il était donc indispensable que tous ceux qui sont intéressés à connaître ces documents pussent les con-

sulter au greffe; et il y avait nécessité d'accorder une indemnité au greffier chargé de la communication. Cette indemnité est fixée à la même somme, soit qu'il y ait, soit qu'il n'y ait pas d'expertise, parce que les frais et les soins personnels du greffier seront à peu près les mêmes dans les deux hypothèses. Mais il résulte de la combinaison des art. 956, 671, 988 et 997 du code de procédure, que le procès-verbal d'expertise peut être expédié au cas de licitation. La chance de bénéfice qui en résulte pour le greffier a dû être prise en considération, et faire fixer, pour ce cas, le droit de communication à 12 fr. seulement.

Le chapitre II est consacré aux conservateurs des hypothèques; il prévoit toutes les circonstances où il y a lieu de recourir à ces fonctionnaires dans les ventes d'immeubles; il présente un tarif complet sur cette matière.

Le chapitre Ier du titre II fixe les salaires des huissiers. La plus importante des dispositions qu'il renferme est celle qui attribue à ces officiers le droit de copie du titre en vertu duquel est faite la saisie. Cette solution d'une question longtemps controversée est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation; elle aura pour résultat de mettre un terme à un abus qui a donné lieu à de justes et nombreuses réclamations. L'huissier, n'ayant point la direction de la poursuite, ne copiera, en tête de son commandement, que les pièces réellement constitutives de la créance du saisissant. L'avoué, entièrement désintéressé, ne pourra être soupçonné d'avoir concouru à augmenter inutilement les copies de pièces. Les connivences par lesquelles on chercherait à éluder la règle seront prévenues et réprimées, au besoin, par l'action des chambres de discipline et des tribunaux.

Le chap. II, consacré aux avoués de première instance, se divise en deux paragraphes. Dans le premier sont compris les émoluments spéciaux à chaque nature de vente. Les art. 9 et 10, qui font partie de ce paragraphe, accordent trois allocations dont l'ancien tarif ne parlait point. Ils donnent des émoluments distincts, 1° pour prendre communication de la minute du rapport d'experts; 2° pour prendre communication du cahier des charges; 3° à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix en cas de vente, ou pour l'estimation et la composition des lots, en cas de partage en nature.

Les deux premières dispositions sont fondées sur ce que le cahier des charges et le rapport d'experts n'étant plus signifiés, il est nécessairement dû une vacation aux avoués pour aller en prendre connaissance au greffe.

La troisième allocation n'a pas une cause moins légitime.

En décidant que l'expertise n'aura lieu qu'autant qu'elle sera reconnue indispensable par les tribunaux, la loi nouvelle a fait disparaître une source de frais considérables et de lenteurs infinies. Mais, dans la plupart des cas, pour que les ventes puissent avoir lieu sans une expertise préalable, il sera nécessaire que les avoués secondent, par un concours intelligent et dévoué, les efforts des magistrats. Souvent, en effet, la seule production des documents qu'indique l'art. 955 sera insuffisante pour éclairer les tribunaux sur la véritable valeur des immeubles mis en vente, et sur la formation des lots. Pour éviter l'expertise, il faudra que les avoués se livrent à un travail qui fasse ressortir des pièces produites les documents qu'elles renferment; il sera quelquefois utile qu'ils fassent des démarches, qu'ils visitent même des lieux éloignés de leur domicile. Il est juste de rémunérer convenablement de semblables travaux; il est sage de stimuler à les entreprendre, puisqu'ils auront pour résultat infaillible une grande économie de temps et d'argent. La somme fixe de 25 fr., qui est allouée, serait presque toujours insuffisante, puisque, dans les cas où l'expertise a lieu, les avoués sont rétribués pour prendre communication du procès-verbal et pour en demander l'entérinement, et que la différence entre leurs émoluments et la somme fixe de 25 fr. est extrêmement minime. En conséquence, afin de proportionner le salaire au travail, afin de provoquer efficacement la recherche et la production des renseignements propres à rendre l'expertise inutile, une disposition a été placée dans l'art. 11, qui ajoute à la remise accordée par le tarif de 1807 une remise supplémentaire.

Ce n'est pas, au surplus, la seule considération qui m'ait déterminé à donner cette extension à l'ancienne remise.

En diminuant le nombre des actes et des formalités des ventes judiciaires, la loi, il faut le reconnaître, a laissé subsister ce qui exige le plus d'application et de savoir; elle n'a rien changé à la responsabilité. Ainsi l'examen des qualités des parties, la réunion des titres constatant la propriété, l'appréciation des droits des différents cointéressés, offriront les mêmes difficultés que par le passé. Une faute, une négligence auront les mêmes conséquences. Dès lors un dédommagement devait être accordé. L'économie, si désirable dans les frais de justice, ne doit pas s'obtenir en laissant les soins et les efforts des officiers ministériels sans une juste rémunération. La dignité de la loi exige que leur travail soit convenablement rétribué; l'intérêt des justiciables le veut aussi. Une excessive parcimonie dans les allocations du tarif fait naître des exigences illégales, que la vigilance des magistrats ne peut pas toujours réprimer.

A Paris et dans quelques autres lieux, sous les yeux de la justice, avec l'assentiment des magistrats, les avoués obtenaient, outre la remise établie par la loi, une remise supplémentaire. Un pareil usage ne doit pas être maintenu; il faut que toute perception d'émoluments soit écrite dans la loi; mais il faut aussi que cette perception soit en harmonie avec les soins dont elle est le prix.

Une autre modification m'a paru nécessaire dans l'intérêt des avoués des départements.

Jusqu'ici, ils n'ont eu que les trois quarts de la remise attribuée aux avoués de Paris, Lyon, Bordeaux et Rouen. Cette distinction était la conséquence d'un principe dont chacun des chiffres de l'ancien tarif offre l'application. Partout on voit les officiers ministériels des provinces moins rétribués que ceux des quatre grandes villes du royaume. Cette différence est fondée sur ce que les dépenses sont moindres dans les petites localités que dans les lieux où se trouve une population considérable, et sur ce que les habitants des communes rurales ou des villes peu importantes ont en général moins d'aisance que ceux des grands centres d'activité commerciale ou industrielle.

La première de ces raisons perd chaque jour de sa force. A mesure que les moyens de communication augmentent, le prix des objets nécessaires à la vie se nivelle sur tous les points du territoire.

La seconde considération disparaît entièrement lorsqu'on prend pour base de l'allocation précisément la valeur de l'objet à l'occasion duquel elle est donnée.

J'ai donc pensé que, si l'on pouvait encore maintenir la distinction, à raison de la résidence, pour les émoluments dont la quotité est indépendante du prix des biens dont la vente est poursuivie, il était raisonnable et juste d'effacer toute différence lorsqu'il s'agit d'une allocation proportionnée à la valeur des biens.

J'ai même cru devoir placer Marseille au même rang que Lyon, Bordeaux et Rouen, non-seulement pour la remise proportionnelle, mais aussi pour les émoluments attribués aux différents actes. Sa population et son importance lui donnent des droits évidents à cette assimilation.

Au surplus, pour calculer convenablement la remise proportionnelle, il faut suivre une règle déjà consacrée par la pratique. Lorsque plusieurs lots sont formés par le morcellement d'un immeuble, le dépouillement des titres n'exige ni plus de temps ni plus de soins que si l'immeuble était vendu en bloc; par conséquent, dans ce cas, la remise doit se calculer sur la somme provenant de la réunion des prix de tous

les lots. Le lotissement qui n'a pas accru le travail, ne doit pas faire accroître le salaire. Lorsque, au contraire, ce sont des immeubles distincts qui sont vendus ensemble, les titres de chaque lot ont exigé un examen particulier. La division des objets vendus est alors l'occasion de travaux plus longs et plus difficiles; elle doit produire une augmentation d'allocation.

L'art. 12 se termine par un paragraphe d'une grande importance.

Le législateur s'est occupé des principaux incidents qui peuvent s'élever, et a déterminé les formes de la procédure qui doit être suivie pour les mener à fin; mais il n'a pu prévoir l'infinie variété de circonstances qui sont de nature à les modifier, et desquelles peut résulter la nécessité de certains actes. L'administration n'a pas la prétention d'étendre sa prévision plus loin que le législateur : elle doit se borner à fixer le coût de toute formalité prescrite par la loi, et laisser aux dispositions générales du tarif de 1807 leur empire pour les cas imprévus. Le paragraphe ne fait qu'exprimer cette pensée en reproduisant, pour prévenir tous les doutes, la règle écrite dans l'art. 718 du Code de procédure, toute demande incidente à une poursuite de vente doit être instruite et jugée comme matière sommaire.

Le chapitre III, intitulé *des Notaires*, est composé d'un seul article. Il alloue à ces fonctionnaires un droit pour la rédaction du cahier des charges, qui leur est confiée, et il leur attribue en outre une remise, en ayant soin d'expliquer qu'elle leur est accordée pour la réception des enchères et l'adjudication. Par là, il fait suffisamment entendre que tous les autres actes de la procédure et les émoluments qui y sont attachés appartiennent aux avoués.

Cette disposition n'est applicable qu'aux ventes renvoyées devant les notaires par la justice. C'est d'après d'autres règles que sont rétribués les soins et les travaux différents, dont les ventes volontaires sont l'occasion.

L'art. 17 règle d'une manière explicite un point sur lequel le dernier paragraphe de l'art. 12 contient, ainsi que je l'ai déjà fait remarquer, une utile disposition.

Il décide que tous les incidents, quelles que soient les ventes à l'occasion desquelles ils naissent, doivent être taxés comme en matière sommaire. Quelques doutes auraient pu s'élever; il fallait les prévenir. On aurait peut-être soutenu que l'art. 718 du code de procédure, qui pose la règle dans les termes les plus clairs, est seulement relatif aux incidents sur saisie-immobilière, et qu'il n'est point applicable aux incidents sur les autres ventes. On aurait sans doute repoussé cette argumenta-

tion, en faisant remarquer qu'il n'y a point de raison pour allouer des émoluments différents à des procédures de même nature; que l'intention du législateur, de soumettre tous les incidents au même régime, est clairement manifestée par l'exposé des motifs, où la saisie-immobilière est présentée comme le type de toutes les autres ventes; mais j'ai pensé qu'il convenait de lever la difficulté par une disposition formelle. Elle m'a paru d'autant plus nécessaire que, s'il est vrai que les incidents doivent être taxés comme matière sommaire, il est possible qu'une contestation née à l'occasion d'une vente judiciaire n'ait pas le caractère d'incident, et que la taxe des procédures, en matière ordinaire, lui soit applicable. Cette restriction, qu'il était utile d'exprimer, est placée dans le second paragraphe de l'article.

Le conseil d'État, à qui a été communiqué le projet que j'avais préparé, a pensé que ses diverses dispositions sont en harmonie avec l'intention qui a présidé à la loi du 2 juin, et que la mission confiée à l'administration se trouve convenablement remplie. Il a reconnu, après une discussion approfondie, que la théorie si séduisante de la rémunération purement proportionnelle avait de grands inconvénients, rencontrait dans l'application de graves difficultés, et conduirait souvent à des résultats injustes pour les parties ou pour les officiers publics; que d'ailleurs tous les émoluments qui ont été supprimés devaient l'être, que toutes les allocations nouvelles ont une cause légitime, que les réclamations présentées au nom d'intérêts privés ont été appréciées avec la plus bienveillante attention, et qu'enfin le désir de réaliser les économies promises par la loi n'a point fait perdre de vue la position des officiers ministériels, et les égards qu'elle commande.

J'ose espérer, Sire, que Votre Majesté partagera ces convictions, et qu'elle voudra bien accorder son approbation au réglement que j'ai l'honneur de lui présenter.

Je suis avec le plus profond respect, Sire, de Votre Majesté, le très-humble et très-fidèle serviteur,

Le Garde des sceaux de France, Ministre secrétaire d'État au département de la justice et des cultes,

N. Martin (du Nord).

Paris, le 25 septembre 1841.

ORDONNANCE DU ROI.

LOUIS-PHILIPPE, Roi des Français,

A tous présents et à venir, salut.

Sur le rapport de notre Garde des sceaux, Ministre de la justice et des cultes;

Vu la disposition de l'art. 10 de la loi du 2 juin 1841 sur les ventes judiciaires de biens immeubles, relative au tarif des frais et dépens;

Notre conseil d'État entendu,

Nous avons ordonné et ordonnons ce qui suit :

TITRE Ier.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT LE ROYAUME.

CHAPITRE Ier.

GREFFIERS DES TRIBUNAUX DE PREMIÈRE INSTANCE.

Art. 1er. Il est alloué aux greffiers des tribunaux de première instance :

Pour la communication sans déplacement, tant du cahier des charges que du procès-verbal d'expertise. . . 15 fr. 00 c.

Ce droit sera dû, soit qu'il y ait, soit qu'il n'y ait pas d'expertise. Toutefois, si l'expertise a été ordonnée en matière de licitation, le droit sera réduit à. . . . . 12 fr. 00 c.

Il sera perçu, lors du premier dépôt au greffe, soit du procès-verbal d'expertise, soit du cahier des charges.

CHAPITRE II.

CONSERVATEURS DES HYPOTHÈQUES.

Art. 2. Il est alloué aux conservateurs des hypothèques, pour :

La transcription de chaque procès-verbal de saisie-immobilière et de chaque exploit de dénonciation de ce procès-verbal au saisi (art. 677 et 678 du code de procédure civile), par rôle d'écriture du conservateur, contenant vingt-cinq lignes à la page et dix-huit syllabes à la ligne. . . . . 1 fr. 00 c.

L'acte du conservateur contenant son refus de transcription, en cas de précédente saisie (art. 680 du code de procédure civile. . . . . 1 fr. 00 c.

Chaque extrait d'inscription ou certificat qu'il n'en existe aucune (arg. de l'art. 692 du code de proc. civ.). 1 fr. 00 c.

La mention des deux notifications prescrites par les art. 691 et 692 du code de procédure (art. 693 *ibid.*). . . 1 fr. 00 c.

La radiation de la saisie immobilière (art. 693 Cod. de proc. civ.). . . . . 1 fr. 00 c.

La mention du jugement d'adjudication (art. 716 Cod. de proc. civ.). . . . . 1 fr. 00 c.

La mention du jugement de conversion (art. 748 Cod. de proc. civ.). . . . . 1 fr. 00 c.

TITRE II.

DISPOSITIONS POUR LE RESSORT DE LA COUR ROYALE DE PARIS.

CHAPITRE Ier.

HUISSIERS.

§ 1er. Huissiers ordinaires.

ART. 3. *Actes de première classe.*

Il est alloué aux huissiers ordinaires (code de procédure, art. 673),

Pour l'original du commandement tendant à saisie-immobilière :

A Paris. 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50
Pour chaque copie, le quart de l'original.

Pour droit de copie du titre, par rôle contenant vingt lignes à la page et dix syllabes à la ligne, ou évalué sur ce pied :

A Paris. 00 fr. 25 c.
Dans le ressort. . . . . 00 20 c.

(Art. 681.) Pour l'original de l'assignation en référé;

(Art. 684.) De la demande en nullité de bail;

(Art. 685.) De l'acte d'opposition entre les mains des fermiers ou locataires, ou de la simple sommation aux mêmes;

(Art. 687.) De la signification aux créanciers inscrits de l'acte de la consignation faite par l'acquéreur en cas d'aliénation, qui peut avoir lieu après saisie immobilière sous la condition de consigner;

(Art. 691, 692.) De la sommation à la partie saisie et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges;

(Art. 716.) De la signification du jugement d'adjudication;

(Art. 717.) De la demande en résolution qui doit être formée avant l'adjudication et notifiée au greffe;

(Art. 718.) De l'exploit d'ajournement;

(Art. 725.) De la demande en distraction de tout ou partie des objets saisis immobilièrement contre la partie qui n'a pas avoué en cause;

(Art. 732.) De l'acte d'appel qui doit être en même temps notifié au greffier du tribunal et visé par lui;

(Art. 755.) De la signification du bordereau de collocation avec commandement;

(Art. 756.) De la signification des jour et heure de l'adjudication sur folle enchère;

(Art. 837.) De la sommation à faire à l'ancien et au nouveau propriétaire, et, s'il y a lieu, au créancier surenchérisseur;

(Art. 962.) De l'avertissement qui doit être donné au subrogé tuteur;

(Art. 969). De la demande en partage;

Et généralement de tous actes simples non compris dans l'article suivant :

A Paris	2 fr.	00
Dans le ressort	1	50

Pour chaque copie, le quart de l'original.

ART. 4. *Procès-verbaux et actes de seconde classe.*

(Art. 675.) Pour un procès-verbal de saisie-immobilière auquel il n'aura été employé que trois heures :

A Paris	6 fr.	00 c.
Dans le ressort	5	00

Et cette somme sera augmentée par chacune des vacations subséquentes qui auront pu être employées, de :

A Paris	4 fr.	00 c.
Dans le ressort	4	00

L'huissier ne se fera pas assister de témoins.

(Art. 677.) Pour la dénonciation de la saisie immobilière à la partie saisie :

A Paris	2 fr.	50 c.
Dans le ressort	2	00

Pour la copie de ladite dénonciation, le quart.

(Art. 832; Cod. civ., art. 2185.) Pour l'original de l'acte contenant réquisition d'un créancier inscrit, afin de mise aux enchères et adjudication publique de l'immeuble aliéné par son débiteur :

A Paris	5 fr.	00 c.
Dans le ressort	4	00

Et pour la copie, le quart.

L'original et la copie de cette réquisition seront signés par le requérant ou par son fondé de procuration spéciale.

(Art. 699, 704, 709, 735, 741, 743, 836, 959, 972, 988, 997.) Pour le procès-verbal d'apposition de placards dans toutes les ventes judiciaires, y compris le salaire de l'afficheur :

A Paris. 8 fr. 00 c.
Dans le ressort. 6 00

Art. 5. Il ne sera rien alloué aux huissiers pour transport jusqu'à un demi-myriamètre.

Il leur sera alloué, au delà d'un demi-myriamètre, pour frais de voyage qui ne pourra excéder une journée de cinq-myriamètres (dix lieues anciennes); savoir, au-delà d'un demi-myriamètre et jusqu'à un myriamètre, pour aller et retour :

A Paris. 4 fr. 00 c.
Dans le ressort. 4 00

Au delà d'un myriamètre, il sera alloué par chaque demi-myriamètre, sans distinction, 2 fr.

Il sera taxé pour visa de chacun des actes qui y sont assujettis :

A Paris. 1 fr. 00 c.
Dans le ressort. 0 75

§. 2. Huissiers-audienciers des tribunaux de prem. instance.

Art. 6. Il est alloué aux huissiers-audienciers des tribunaux de première instance (Cod. proc. civ., art. 659),

Pour la publication du cahier des charges :

A Paris. 4 fr. 00 c.
Dans le ressort. 0 75

(Art. 705, 706.) Lors de l'adjudication, y compris les frais de bougie que les huissiers disposeront et allumeront eux-mêmes :

A Paris. 5 fr. 00 c.
Dans le ressort. 3 75

Ce droit sera alloué à raison de chaque lot adjugé, quelle qu'en soit la composition, sans qu'il puisse être exigé sur un nombre de lots supérieur à six.

Lorsqu'après l'ouverture des enchères l'adjudication n'aura pas lieu, il sera alloué aux huissiers, y compris les frais de bougie et quel que soit le nombre des lots :

A Paris. 5 fr. 00 c.
Dans le ressort. 3 75

CHAPITRE II.

AVOUÉS DE PREMIÈRE INSTANCE.

§ 1er. Émoluments spéciaux à chaque nature de vente.

Art. — 7. *Saisie-immobilière.*

Il est alloué aux avoués de première instance, pour chacune des vacations suivantes (Cod. proc. civ., art. 678) :

Vacation à faire transcrire la saisie immobilière et l'exploit de dénonciation;

(Art. 692.) Vacation pour se faire délivrer l'extrait des inscriptions;

(Art. 692.) Vacation à l'examen de l'état d'inscription et pour préparer la sommation au vendeur de l'immeuble saisi;

(Art. 693.) Vacation à la mention, aux hypothèques, de la notification prescrite par les art. 691 et 692 du Code de procédure civile;

(Art. 716.) Vacation à la mention sommaire du jugement d'adjudication en marge de la transcription de la saisie;

(Art. 748.) Vacation à la mention sommaire du jugement de conversion en marge de la transcription de la saisie:

A Paris.	6 fr.	00 c.
Dans le ressort.	4	50

(Art. 695.) Pour la vacation à la publication, compris les dires qui pourront avoir lieu :

A Paris.	3 fr.	00 c.
Dans le ressort.	2	45

(Art. 720.) Pour l'acte de la dénonciation de la plus ample saisie au premier saisissant, à la requête du plus ample saisissant, avec sommation de se mettre en état :

A Paris.	3 fr.	00 c.
Dans le ressort.	2	25

Pour la copie, le quart.

(Art. 726.) Vacation pour déposer au greffe les titres justificatifs d'une demande en distraction d'objets immobiliers saisis :

A Paris.	3 fr.	00 c.
Dans le ressort.	2	45

(Art. 745.) Requête non grossoyée et non signifiée, sur le consentement de toutes les parties intéressées, pour demander, après saisie-immobilière, que l'immeuble saisi soit vendu aux enchères par-devant notaire ou en justice;

A chaque avoué signataire de la requête :

A Paris.	6 fr.	00 c.
Dans le ressort.	4	50

ART. 8. *Surenchère sur aliénation volontaire.*

(Art. 832.) Requête pour faire commettre un huissier :

A Paris.	2 fr.	00 c.
Dans le ressort.	1	50

Vacation pour faire au greffe la soumission de la caution et déposer les titres justificatifs de sa solvabilité :

A Paris. . . . . 3 fr. 00 c.
Dans le ressort. 2 25

Vacation pour prendre communication des pièces justificatives de la solvabilité de la caution :

A Paris.. 3 fr. 00 c.
Dans le ressort. 2 25

Art. 9. *Vente de biens de mineur.*

(Art. 954.) Requête à fin d'homologation de l'avis du conseil de famille pour aliéner les immeubles des mineurs :

A Paris. . . . . 7 fr. 50 c.
Dans le ressort. 5 50

(Art. 956.) Vacation à prendre communication de la minute du rapport des experts :

A Paris. . . . . 6 fr. 00 c.
Dans le ressort. 4 50

Requête pour demander l'entérinement du rapport :

A Paris. . . . . 7 fr. 50 c.
Dans le ressort. 5 50

Il sera alloué aux avoués, sans distinction de résidence, dans le cas où l'expertise n'aura pas lieu, à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix. 25 fr. 00 c.

Sans préjudice du supplément de remise proportionnelle accordé par l'art. 11 de la présente ordonnance.

(Art. 954.) Vacation à prendre communication du cahier des charges, au cas de renvoi devant notaire :

A Paris . . . . 6 fr. 00 c.
Dans le ressort 4 50

(Art. 965.) Requête pour obtenir l'autorisation de vendre au-dessous de la mise à prix :

A Paris. . . . . 7 fr. 50 c.
Dans le ressort. 5 50

Ces émoluments seront les mêmes lorsqu'il s'agira de vente d'immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire, d'immeubles dotaux, ou provenant, soit d'une succession vacante, soit d'un débiteur failli, ou qui a fait cession.

Art. 10. *Partages et licitations.*

(Art. 969.) Requête à fin de remplacement du juge ou du notaire commis :

A Paris . . . . 3 fr. 00 c.
Dans le ressort. 2 25

(Art. 971.) Vacation à prendre communication du procès-verbal d'expertise :

A Paris. . . . . 6 fr. 00 c.
Dans le ressort. 4 50

Acte de conclusions d'avoué à avoué pour demander l'entérinement du rapport :

A Paris. . . . . 7 fr. 50 c.
Dans le ressort. 5 50
Pour chaque copie, le quart.

Il sera alloué aux avoués, sans distinction de résidence, dans le cas où l'expertise n'aura pas lieu, à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix en cas de vente, ou pour l'estimation et la composition des lots en cas de partage en nature. . . . . 25 fr. 00 c.

Sans préjudice du supplément de remise proportionnelle accordé par l'art. 11 de la présente ordonnance. Aucune remise proportionnelle ne sera due toutefois dans les cas de partage en nature.

(Art. 973.) Sommation de prendre communication du cahier des charges :

A Paris. . . . . 1 fr. 00 c.
Dans le ressort 0 75
Pour chaque copie, le quart.

Vacation à prendre communication du cahier des charges, au greffe, pour chaque avoué colicitant ;
En l'étude du notaire, pour l'avoué poursuivant et pour chaque avoué colicitant :

A Paris. . . . . 6 fr. 00 c.
Dans le ressort. 4 50

Acte de conclusions d'avoué à avoué pour obtenir l'autorisation de vendre au-dessous de la mise à prix :

A Paris. . . . . 7 fr. 50 c.
Dans le ressort. 5 50
Pour chaque copie, le quart.

§ 2. Émoluments communs aux différentes ventes.

Art. 11. (Code de proc. civ., art. 690.) Pour la grosse du cahier des charges, qui ne sera signifiée dans aucun cas, par rôle contenant vingt-cinq lignes à la page et douze syllabes à la ligne :

A Paris. . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

Vacation pour déposer au greffe le cahier des charges :

A Paris. . . . . 3 fr. 00 c.
Dans le ressort. 2 45

(Art. 596.) Pour l'extrait qui doit être inséré dans le journal désigné par les cours royales :

A Paris. . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

Il sera passé autant de droits à l'avoué qu'il y aura eu d'insertions prescrites par le code.

(Art. 697.) Pour obtenir l'ordonnance tendant à faire l'insertion extraordinaire :

A Paris. . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

Cette vacation ne sera allouée qu'autant que l'autorisation aura été obtenue.

Pour faire faire l'insertion extraordinaire :

A Paris. . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

(Art. 698.) Pour faire légaliser la signature de l'imprimeur par le maire :

A Paris. . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

(Art. 699.) Pour l'extrait qui doit être imprimé et placardé, et qui servira d'original et ne pourra être grossoyé :

A Paris. . . . . 6 fr. 00 c.
Dans le ressort. 4 50

L'avoué poursuivant aura droit à cette allocation toutes les fois que de nouvelles appositions de placards auront été nécessaires.

(Art. 702.) Vacation à l'adjudication :

A Paris. . . . . 15 fr. 00 c.
Dans le ressort. 12 00

Ce droit sera alloué à raison de chaque lot adjugé, quelle qu'en soit la composition, sans que ce droit puisse être exigé sur un nombre de lots supérieur à six.

Néanmoins la somme provenant de la réunion de tous les droits alloués sera répartie également entre tous les adjudicataires, quel qu'en soit le nombre.

Indépendamment des émoluments ci-dessus fixés, il sera alloué à l'avoué poursuivant, sur le prix des biens dont l'ad-

judication sera faite au-dessus de 2,000 fr., savoir : depuis 2,000 fr. jusqu'à 10,000 fr., 1 pour 100; sur la somme excédant 10,000 fr. jusqu'à 50,000 fr., 1/2 pour 100; sur la somme excédant 50,000 fr. jusqu'à 100,000 fr., 1/4 pour 100; et sur l'excédant de 100,000 fr. indéfiniment, 1/8 de 1 pour 100. En cas d'adjudication par lots de biens compris dans la même poursuite, en l'état où elle se trouvera lors de l'adjudication, la totalité du prix des lots sera réunie pour fixer le montant de la remise.

Le montant de la remise sera calculé sur le prix de chaque lot, séparément, lorsque les lots seront composés d'immeubles distincts.

Cette remise, lorsque le tribunal n'aura pas ordonné l'expertise dans le cas où elle est facultative, sera, depuis 2,000 jusqu'à 10,000 fr., de 1 et demi p. 100; sur la somme excédant 10,000 jusqu'à 100,000 fr., de 1 p. 100; sur l'excédant de 100,000 fr. jusqu'à 300,000 fr. de 1/2 p. 100; et sur l'excédant de 300,000 fr. indéfiniment, de 1/4 p. 100.

La remise proportionnelle sur le prix de l'adjudication sera divisée, en licitation, ainsi qu'il suit :

Moitié appartiendra à l'avoué poursuivant;

La seconde moitié sera partagée par égales portions entre tous les avoués qui ont occupé dans la licitation, y compris l'avoué poursuivant, qui aura sa part comme les autres dans cette seconde moitié.

(Art. 703.) Vacation au jugement de remise :

A Paris	6 fr.	00 c.
Dans le ressort	4	90

(Art. 706.) Vacation pour enchérir :

A Paris	7 fr.	50 c.
Dans le ressort	5	63

(Art. 707.) Vacation pour enchérir et se rendre adjudicataire :

A Paris	15 fr.	00 c.
Dans le ressort	11	25

(Art. 707.) Vacation pour faire la déclaration de command :

A Paris	6 fr.	60 c.
Dans le ressort	4	00

Les vacations pour enchérir, ou pour les déclarations de command, sont à la charge de l'enchérisseur ou de l'adjudicataire.

Art. 12. (Code de proc. civ., art. 708.) Vacation pour faire au greffe la surenchère du sixième au moins du prix principal de l'adjudication :

A Paris. 15 fr. 00 c.
Dans le ressort. 11 25

Pour acte de la dénonciation de la surenchère contenant avenir :

A Paris. 1 fr. 00 c.
Dans le ressort. 0 75

Pour chaque copie, le quart.

(Art. 734-964.) Vacation pour requérir le certificat du greffier ou du notaire, constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication :

A Paris. 3 fr. 00 c.
Dans le ressort. 2 25

Les émoluments des avoués pour le dépôt de l'acte tenant lieu du cahier des charges, pour les extraits à placarder ou à insérer dans les journaux, pour enchérir, se rendre adjudicataire et faire la déclaration de command, par suite de la surenchère autorisée par l'art. 708, ou de la folle enchère, seront taxés comme il est dit dans l'art. 11; le droit de remise proportionnelle sur l'excédant produit par la surenchère ou la folle enchère sera alloué à l'avoué qui les aura poursuivies.

Les autres incidents des ventes judiciaires ne pourront donner lieu à d'autres et plus forts droits que ceux établis pour les matières sommaires.

Art. 13. Les copies de pièces, qui appartiendront à l'avoué, seront taxées à raison d'un rôle de vingt-cinq lignes à la page, de douze syllabes à la ligne :

A Paris. 0 fr. 30 c.
Dans le ressort. 0 25

CHAPITRE III.

DES NOTAIRES.

Art. 14. Dans le cas où les tribunaux renverront des ventes d'immeubles par-devant les notaires, ceux-ci auront droit, pour la grosse du cahier des charges, par rôle contenant vingt-cinq lignes à la page, et douze syllabes à la ligne,

A Paris . . . . 2 fr. 00 c.
Dans le ressort. 1 50

Ils auront droit en outre sur le prix des biens vendus jusqu'à 10,000 fr., à 1 p. 100; sur la somme excédant 10,000 fr. jusqu'à 50,000 fr., à 1/2 pour 100; sur la somme excédant 50,000 fr. jusqu'à 100,000 fr., à 1/4 pour 100; et sur l'excédant de 100,000 francs indéfiniment, à 1/8 de 1 pour 100. Moyennant les allocations ci-dessus, les notaires sont chargés de la rédaction du cahier des charges, de la réception des en-

chères et de l'adjudication; ils ne pourront rien exiger pour les minutes de leurs procès-verbaux d'adjudication.

Les avoués restent chargés de l'accomplissement des autres actes de la procédure; ils auront droit aux émoluments fixés pour ces actes, et lorsque l'expertise est facultative et n'aura pas été ordonnée, les avoués auront droit, en outre, à la différence entre la remise allouée pour ce cas par l'art. 11 de la présente ordonnance, et la remise fixée par le § 2 du présent article.

CHAPITRE IV.

DES EXPERTS.

Art. 15. (Cod. de proc. civ., art. 955, 956.) Il sera taxé aux experts, par chaque vacation de trois heures, quand ils opéreront dans les lieux où ils sont domiciliés ou dans la distance de deux myriamètres, savoir : dans le département de la Seine :

Pour les artisans ou laboureurs.	4 fr. 00 c.
Pour les architectes et autres artistes. . .	8 00

Dans les autres départements :

Aux artisans et laboureurs..	3 fr. 00 c.
Aux architectes et autres artistes.	6 00

Au-delà de deux myriamètres, il sera alloué par chaque myriamètre, pour frais de voyage et nourriture, aux architectes et autres artistes, soit pour aller, soit pour revenir :

A ceux de Paris.	6 fr. 00 c.
A ceux des départements.	4 50

Il leur sera alloué pendant leur séjour, à la charge de faire quatre vacations par jour, savoir :

A ceux de Paris.	32 fr. 00 c.
A ceux des départements.	24 00

La taxe sera réduite dans les cas où le nombre des quatre vacations n'aurait pas été employé.

S'il y a lieu à transport d'un laboureur au-delà de deux myriamètres, il sera alloué 3 fr. par myriamètre pour aller, et autant pour le retour, sans néanmoins qu'il puisse être rien alloué au-delà de cinq myriamètres.

Il sera encore alloué aux experts deux vacations, l'une pour leur prestation de serment, l'autre pour le dépôt de leur rapport, indépendamment de leurs frais de transport, s'ils sont domiciliés à plus de deux myriamètres de distance du lieu où siége le tribunal; il leur sera accordé par myriamètre, en ce cas, le cinquième de leur journée de campagne.

Au moyen de cette taxe, les experts ne pourront rien récla

mer ni pour frais de voyage et de nourriture, ni pour s'être fait aider par des écrivains ou par des toiseurs et porte-chaînes, ni sous quelque autre prétexte que ce soit; ces frais, s'ils ont eu lieu, restent à leur charge.

Le président, en procédant à la taxe de leurs vacations, en réduira le nombre, s'il lui paraît excessif.

TITRE III.

DISPOSITIONS POUR LES RESSORTS DES AUTRES COURS ROYALES.

Art. 16. Le tarif réglé par le titre précédent pour le tribunal de première instance établi à Paris, sera commun aux tribunaux de première instance établis à Marseille, Lyon, Bordeaux et Rouen.

Toutes les sommes portées en ce tarif seront réduits d'un dixième dans la taxe des frais et dépens pour les tribunaux de première instance établis dans les villes où siége une cour royale, ou dans les villes dont la population excède trente mille ames.

Dans tous les autres tribunaux de première instance, le tarif sera le même que celui qui est fixé pour les tribunaux du ressort de la cour royale de Paris autres que celui qui est établi dans cette capitale.

Néanmoins le droit fixe de 25 fr. établi par les art. 9 et 10 de la présente ordonnance, et les remises proportionnelles fixées par les art. 11 et 14, serout perçus dans tout le royaume, sans distinction de résidence.

Les dispositions du chap. IV du titre précédent seront appliquées, sans autre distinction, à raison de la résidence, que celle qui se trouve indiquée dans ce chapitre.

TITRE IV.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 17. Tous actes et procédures relatifs aux incidents des ventes immobilières, et qui ne sont pas l'objet de dispositions spéciales dans la présente ordonnance, seront taxés comme actes et procédures en matière sommaire, conformément à l'art. 718 du code de procédure civile, et suivant les règles établies par le dernier paragraphe de l'art. 12 qui précède.

Si, à l'occasion d'une procédure de vente judiciaire d'immeubles, il s'élève une contestation qui n'ait pas le caractère d'incident, et qui doive être considérée comme matière ordinaire, les actes relatifs à cette contestation seront taxés sui-

vant les règles établies pour les procédures en matière ordinaire.

Art. 18. Dans tous les cahiers des charges, il est expressément défendu de stipuler au profit des officiers ministériels d'autres et plus grands droits que ceux énoncés au présent tarif. Toute stipulation, quelle qu'en soit la forme, sera nulle de droit.

Art. 19. Outre les fixations ci-dessus, seront alloués les simples déboursés justifiés par pièces régulières.

Le timbre des placards autorisés par les art. 699 et 700 du code de procédure ne passera en taxe que sur un certificat délivré par le président de la chambre des avoués, constatant que le nombre des exemplaires a été vérifié par lui.

Art. 20. Sont et demeurent abrogés les nos 11, 12, 13 14 et 15 du tableau annexé au décret du 21 septembre 1810; les §§ 44, 45, 46, 47, 48, 49, de l'art. 29; les articles 47, 48, 49, 50 et 63; les §§ 14, 15, 16 et 17 de l'art. 78; les art. 153, 154, 155, 172, du premier décret du 16 février 1807; la disposition de l'art. 65 du même décret, relative à l'apposition des placards; le paragraphe de l'art. 70 applicable à l'acte de signification du cahier des charges; le paragraphe de l'art. 75 applicable aux requêtes contenant demande ou réponse en entérinement du rapport des experts; le paragraphe de l'art. 76 applicable à la commission d'un huissier à l'effet de notifier la réquisition de mise aux enchères.

Sont également abrogées les dispositions des art. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, en tant qu'elles concernent les saisies immobilières, les surenchères sur aliénation volontaire, les ventes d'immeubles de mineurs, et de biens dotaux, dans le régime dotal; les ventes sur licitations, les ventes d'immeubles dépendants d'une succession bénéficiaire ou vacante, ou provenant d'un débiteur failli ou qui a fait cession.

Art. 21. Notre Garde-des-sceaux, Ministre de la justice et des cultes, est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui sera insérée au *Bulletin des Lois.*

Donné au palais de Saint-Cloud, le 10 octobre 1841.

LOUIS-PHILIPPE.

Par le Roi :

Le Garde-des-sceaux de France, ministre secrétaire d'État au département de la Justice et des Cultes,

N. MARTIN (du Nord).

TABLE

DES MATIÈRES.

A.

B.

C.

D.

E.

F.

H.

I.

M.

N.

O.

P.

T.

V.

PUBLICATIONS DE LA LIBRAIRIE JOUBERT.

Corbeil, imprimerie de Crété.





